

EXTRAIT DU DOCUMENT D'INFORMATION

Dénomination de l'OPCI : SELECTIV STRATIMMO 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 27 mai 2022 sous la référence AG/SPI/012/2022.

Constitué à l'initiative de la société de gestion IRG REAL ESTATE

**Adresse du siège social de la Société de Gestion : 112, boulevard d'Anfa – Casablanca
(MAROC)**

Agréée par l'AMMC en date du 25 décembre 2020 sous la référence n° AG/SDG/05/2020.

Ce document constitue un extrait du document d'information visé par l'AMMC en date du 10/11/2022 sous la référence VI/SPI/026/2022, 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.

TABLE DES MATIERES

1.	DUREE D'INVESTISSEMENT RECOMMANDEE	3
2.	POLITIQUE D'INVESTISSEMENT	3
3.	CONDITIONS ET MODALITES D'EMISSION DES ACTIONS AINSI QUE CELLES DE RESTRICTION, DE LIMITATION OU DE SUSPENSION D'EMISSION ET DE SA REPRISE	11
4.	CONDITIONS ET MODALITES DE RACHAT DES ACTIONS AINSI QUE CELLES DE RESTRICTION, DE LIMITATION OU DE SUSPENSION DE RACHAT ET DE SA REPRISE	15
5.	MODALITES ET PERIODICITE DE DETERMINATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DE L'ACTION DE LA SPI-RFA.....	19
6.	FRAIS ET COMMISSIONS.....	19
7.	MODALITES DE DISTRIBUTION DE TOUT PRODUIT OU REVENU AUX PORTEURS DE TITRES	26
8.	INFORMATIONS PRATIQUES	27

SELECTIV STRATIMMO SPI-RFA

Extrait du Document d'Information

Pour les besoins du présent extrait du Document d'Information, et sous réserve d'une interprétation différente en fonction du contexte, les termes commençant par une majuscule et les acronymes ont la signification qui leur est attribuée dans le Document d'Information.

Le présent extrait fournit aux investisseurs les éléments d'informations 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 en cherchant à optimiser les niveaux de rendement et de risque des marchés immobilier et financier, sans intention spéculative.

Ces actifs seront localisés au Royaume du Maroc et à l'étranger dans le respect de la réglementation en vigueur et seront composés de locaux d'exploitation et de terrains à construire liés aux domaines suivants :

- immeubles de bureaux contenant ou non des commerces en pieds d'immeubles ;
- entrepôts et plateformes logistiques ;
- usines et unités de production industrielle ;
- établissements de santé et de soins médicaux ;
- établissements d'enseignement et de formation ;
- hôtels et résidences touristiques ;
- immeubles à usage d'habitation contenant ou non des commerces en pieds d'immeubles ;
- commerces et centres commerciaux.

La SPI-RFA a pour objectif la détention directe ou indirecte d'Actifs Immobiliers en vue de leur location. L'exposition directe ou indirecte au marché immobilier peut atteindre 99,9 % de la valeur globale de l'Actif de la SPI-RFA.

2.1.2 Stratégie d'investissement

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

SELECTIV STRATIMMO SPI-RFA
Extrait du Document d'Information

2.1.2.1 La stratégie d'investissement globale

a. Politique d'investissement

La stratégie d'investissement de la SPI-RFA vise à constituer une poche d'Actifs Immobiliers, composés de locaux et de terrains à construire liés aux domaines spécifiés à l'article 2.1.2.2 paragraphe a) et pouvant représenter jusqu'à 99,9% du total de l'Actif de la SPI-RFA, complétée par une poche d'Actifs Financiers, conformément à l'article 2.1.2.2 paragraphe b).

Les Actifs Immobiliers seront sélectionnés notamment pour leur capacité à générer une performance positive sur le long terme provenant soit de flux locatifs considérés comme pérennes, soit de leur potentiel de revalorisation résultant par exemple de la mise en œuvre de travaux, de la valorisation de l'actif, etc.

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

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

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.

Les limites et règles de composition de l'Actif de la SPI-RFA sont résumées comme suit :

- L'Actif de la SPI-RFA doit être constitué à hauteur de 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.
- Les droits réels éligibles prévus par une législation étrangère visés au 3) de l'article 3 précité ne doivent pas dépasser 10% de la proportion visée au 1) de l'article 27 de la Loi 70-14.
- 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 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 1er de l'article 7 de l'arrêté n°2305-18 du Ministère de l'Economie et des Finances et représenter au moins 50% du total des actifs prévus aux 1), 2), 3), 4) et 5) de l'article 3 précité.

SELECTIV STRATIMMO SPI-RFA
Extrait du 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 10% du total de l'Actif de la SPI-RFA.

b. Politique d'endettement de la SPI-RFA

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 :

- (i) des emprunts dans la limite de 60% de la valeur des Actifs Immobiliers sous forme :
 - a. d'obligations émises conformément aux dispositions de la Loi 17-95 ;
 - b. d'avances en compte courant d'associés ;
 - c. 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 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 ;
 - 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. Les emprunts peuvent être conclus à taux fixe ou à taux variable plafonné.

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.

Dans le cadre des emprunts souscrits par la SPI-RFA, cette dernière peut, avec l'approbation du Conseil d'Administration, consentir toute sûreté réelle sur ses Actifs, et notamment les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant.

SELECTIV STRATIMMO SPI-RFA

Extrait du Document d'Information

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

A défaut de régularisation dans le délai précité ou en cas de récurrence, l'AMMC procède au retrait de l'agrément de la SPI-RFA.

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

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

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

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

c. Avances en compte courant d'associés

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

2.1.2.2 La stratégie d'investissement adoptée en fonction de la nature des actifs

a. Stratégie d'investissement pour la poche immobilière

La SPI-RFA met en œuvre sa stratégie d'investissement afin d'atteindre une exposition au marché de l'immobilier pouvant atteindre 99,9 % de la valeur globale de son Actif.

La mise en place de cette stratégie se matérialise essentiellement par des acquisitions en direct ou par des apports en nature à la SPI-RFA d'Actifs Immobiliers, composés de locaux d'exploitation et de terrains à construire liés aux domaines suivants :

- immeubles de bureaux contenant ou non des commerces en pieds d'immeubles ;
- entrepôts et plateformes logistiques ;
- usines et unités de production industrielle ;
- établissements de santé et de soins médicaux ;
- établissements d'enseignement et de formation ;
- hôtels et résidences touristiques ;
- immeubles à usage d'habitation contenant ou non des commerces en pieds d'immeubles ;
- commerces et centres commerciaux.

D'autres investissements de nature immobilière pourront être réalisés via des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière ou de titres d'autres OPCI.

SELECTIV STRATIMMO SPI-RFA
Extrait du Document d'Information

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

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

Conformément aux procédures internes de la Société de Gestion concernant l'opportunité d'investissement dans un Actif Immobilier donné (« **Actif Cible** »), la Société de Gestion réalisera de nombreuses études et analyses préalables et sera particulièrement attentive aux caractéristiques suivantes :

- Etude du marché en profondeur ;
- Implantation géographique ;
- Etude physique de l'actif ;
- 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.

SELECTIV STRATIMMO SPI-RFA

Extrait du Document d'Information

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 études et analyses préalables 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.

Après ces analyses, la Société de Gestion présente l'opportunité d'investissement au Conseil d'Administration qui décide de retenir l'Actif Cible et de l'allouer à la SPI-RFA ou de le rejeter.

Concernant les baux à conclure avec les locataires des Actifs Immobiliers, 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 notamment sur les critères d'appréciation suivants pour sélectionner les locataires des Actifs Immobiliers : (i) recherche de solvabilité ; (ii) notoriété ; expérience dans l'activité exploitée.

b. Stratégie d'investissement pour la poche financière

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

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

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

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.

SELECTIV STRATIMMO SPI-RFA

Extrait du Document d'Information

b) Risque lié à la gestion de la SPI-RFA

La Société de Gestion gère la SPI-RFA dans l'intérêt exclusif des Actionnaires 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 évolution négative.

2.3.2 Risques spécifiques à la SPI-RFA

a) Risques liés au marché immobilier

Les investissements réalisés par la SPI-RFA 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-RFA. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la SPI-RFA.

b) Risque de liquidité

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

c) Risque lié au recours à l'endettement

La SPI-RFA se réserve la possibilité d'avoir recours à l'endettement dans le cadre du financement de ses acquisitions, des opérations de développement et autres travaux de constructions. 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 demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse, la dette bancaire pouvant être tirée

SELECTIV STRATIMMO SPI-RFA

Extrait du Document d'Information

à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse de coût du service de la dette et réduira les résultats de la SPI-RFA. Dans ces conditions extrêmes, ce risque peut résulter dans un effet de levier négatif et entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

f) 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 au dirham marocain peut avoir une influence positive ou négative sur la Valeur Liquidative en fonction 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 ;
- (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 dans des sociétés à prépondérance immobilière non cotées

La SPI-RFA pourra détenir des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière. Dans ces conditions, l'évaluation des titres de participation effectuée par la Société de Gestion se fera sur la base des seules informations disponibles pouvant générer des variations à la hausse comme à la baisse des Valeurs Liquidatives.

i) Risque de résiliation ou de non-renouvellement des baux conclus

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 SPI-RFA demeure, en tout état de cause, exposée au risque de résiliation ou non-renouvellement des contrats de bail. Ces situations exposent la SPI-RFA à un risque de baisse de revenus pendant la période de vacance de l'actif libéré ainsi qu'au risque que le nouveau contrat de bail soit conclu dans des conditions moins favorables que le contrat initial, notamment en cas de dégradation des conditions du marché.

Le non-renouvellement ou la résiliation 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 dans le temps.

2.4 Mécanismes de couverture

2.4.1 Mécanismes de couverture contre les risques financiers

La Société de Gestion peut utiliser les instruments dérivés suivants :

- contrats d'échange (swaps) de taux, contrats d'échange de taux (swaps) à composante optionnelle (en couverture) ;
- autres dérivés de taux : caps, floors ou options d'achat/vente (en couverture).

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

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 ;
- une sélection rigoureuse de la contrepartie ;
- une veille constante de la rentabilité/solvabilité de la contrepartie ;
- 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 à tout moment (i) aux Fondateurs et/ou (ii) à toutes les personnes morales Affiliées à AXA Assurance Maroc et disposant du statut d'investisseur qualifié au sens de la Loi 44-12 ou les fonds communs de placement dont les parts sont détenues majoritairement par AXA Assurance Maroc (les « **Investisseurs Eligibles** »).

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

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

Les Investisseurs Eligibles devront justifier de leur qualité 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 ;
- 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 total d'Actions.

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

Les nouvelles 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

Le montant minimum de toute première souscription d'Actions par un Investisseur Eligible est fixé, pour chaque Investisseur Eligible, au prix de souscription d'une (1) Action. Il en est de même pour toute souscription suivante.

3.2.3 Passation des ordres de souscription des Actions

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

Les ordres de souscription sont pré-centralisés auprès de la Société de Gestion au plus tard le Jour Ouvré précédant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative, à 12h00 heures (heure locale) et sont centralisés par le Dépositaire au plus tard avant 15h00 le même jour (la « **Date de Centralisation des Souscriptions** »).

Les ordres de souscription sont exécutés sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (soit à cours inconnu).

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

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

Les ordres de souscription sont libellés exclusivement en dirhams.

3.2.4 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.

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

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

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

3.2.5 Horodatage

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

3.2.6 Livraison des Actions

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

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

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

SELECTIV STRATIMMO SPI-RFA
Extrait du Document d'Information

moyen faisant preuve de réception, y compris par courrier électronique avec accusé de lecture.

3.2.7 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 ;
- 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-RFA 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 lecture, 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 est réservée aux Investisseurs Eligibles tels que définis à l'Article 3.1 ci-avant.

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 (a) que la Société de Gestion ne peut, dans l'intérêt des Actionnaires, procéder à des acquisitions d'Actifs Immobiliers et (b) qu'elles ne permettent pas à la SPI-RFA de respecter le ratio d'un minimum de 60% de l'Actif de la SPI-RFA en Actifs Immobiliers.

La Société de Gestion informe immédiatement l'AMMC de toute décision de restriction, de limitation ou de suspension ainsi que de la reprise des souscriptions.

En cas de restriction, de suspension ou de limitation des émissions d'Actions, l'établissement et la

SELECTIV STRATIMMO SPI-RFA

Extrait du Document d'Information

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

La Société de Gestion doit obtenir l'autorisation préalable de l'AMMC pour toute opération de restriction, limitation ou suspension d'émission des 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 notifiée aux Actionnaires par la Société de Gestion par tout moyen faisant preuve de réception, notamment par courrier électronique avec accusé de lecture.

3.4 Conditions d'acquisition des Actions par le Dépositaire

Le Dépositaire de la SPI-RFA ne pourra pas acquérir les Actions de la SPI-RFA.

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

4.1 Conditions et modalités de rachat des Actions

4.1.1 Modalités de rachat des Actions

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

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

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

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

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

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

4.1.2 Commissions de rachat acquises et non acquises

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

SELECTIV STRATIMMO SPI-RFA
Extrait du Document d'Information

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

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	15 %
Commission de rachat non acquise à la SPI-RFA	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions rachetées	Néant

Le taux affiché est un taux maximum hors taxes. Le taux de la commission de rachat acquise effectivement appliqué est fixé directement par la Société de Gestion dans la limite du plafond susvisé.

Le taux effectif de la commission de rachat acquise à la SPI-RFA sera communiqué à l'Actionnaire par tout moyen faisant preuve de réception, y compris par courrier électronique avec accusé de lecture et porté sur les Bulletins de Rachat.

4.1.3 Horodatage

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

4.1.4 Avis d'opération

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

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

- l'identité du porteur de titres ;
- le numéro du compte titres et/ou espèces dudit porteur ;
- la dénomination sociale de la SPI-RFA ;
- la date de l'ordre ;
- le sens de l'opération (rachat) ;
- 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 ;
- 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 lecture, aux Actionnaires dans les

SELECTIV STRATIMMO SPI-RFA
Extrait du Document d'Information

cinq (5) jours francs à compter de la date de sa réception.

4.1.5 Délai de règlement des rachats

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

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

4.2 Conditions et modalités de restriction, de limitation ou de suspension de rachats des Actions et de sa reprise

Les rachats d'Actions de la SPI-RFA ne sont autorisés qu'à l'échéance d'un délai de deux (2) ans à compter de la date de souscription des Actions dont le rachat est demandé (la « **Période de Blocage** »).

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

- (i) Lorsqu'un Actionnaire demande le rachat d'un nombre d'Actions correspondant à plus de 5% 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 à titre provisoire.

Dans cette hypothèse, l'ordre de rachat sera exécuté intégralement si la Société de Gestion reçoit, lors de la Valeur Liquidative suivante, des ordres de souscription en numéraire d'Investisseurs Eligibles dont le montant total excède celui des 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, du Règlement de Gestion ou du Document d'Information, la Société de Gestion pourra restreindre, limiter ou suspendre ces ordres le temps de trouver une solution satisfaisante, notamment par un appel de fonds sous forme de compte courant d'actionnaire ou l'autorisation du Conseil d'Administration pour initier la cession d'un

SELECTIV STRATIMMO SPI-RFA

Extrait du Document d'Information

ou plusieurs Actifs Immobiliers.

- (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 ou la SPI-RFA en particulier, et uniquement si l'intérêt de l'ensemble des Actionnaires le commande.

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

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

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

4.3 Opérations d'Aller-Retour

Les ordres d'Aller/Retour, reçus au plus tard, respectivement, à la Date de Centralisation des Rachats et à la Date de Centralisation Souscriptions par le Dépositaire, sont exécutés conjointement (rachat et souscription concomitants) sur la base de la première Valeur Liquidative établie après cette date (soit à cours inconnu). Il s'agit d'une opération aux termes de laquelle un même Actionnaire adresse à la Société de Gestion, simultanément un ordre de rachat et un ordre de souscription, portant sur un nombre identique d'Actions (inférieur ou égal au nombre total d'Actions détenues par cet Actionnaire) en vue de les exécuter pour la même Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

Les opérations d'Aller/Retour ne donnent pas lieu à des commissions de souscription ou de rachat et ne sont pas concernées par les règles de limitations/restrictions des souscriptions et des rachats.

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, notamment par courrier électronique avec accusé de réception, de la suspension ou, selon le cas, l'exécution partielle de son ordre ainsi que des motifs la justifiant et des conditions d'exécution ci-dessus. 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

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

La Valeur Liquidative est établie sur une base semestrielle, les 30 juin et 31 décembre de chaque année (la « **Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative** »). Dans le cas où la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative ne serait pas un Jour Ouvré, la Valeur Liquidative sera établie le Jour Ouvré suivant. Le Conseil d'Administration se réserve la possibilité de modifier cette fréquence, conformément aux dispositions du Règlement de Gestion et du Document d'Information.

Elle est calculée dans un délai maximum de vingt (20) Jours Ouvrés à compter de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

La Société de Gestion peut calculer et publier une Valeur Liquidative exceptionnelle qui sera utilisée pour des opérations de souscription et/ou de rachat d'Actions réalisées selon les mêmes modalités prévues aux Articles 3.2 et 4.1 ci-avant. Le délai entre la prise de décision du calcul de la Valeur Liquidative exceptionnelle et la date de son établissement et de son utilisation pour les opérations de souscription et/ou de rachat d'Actions sera de quarante-cinq (45) Jours Ouvrés au minimum.

La Société de Gestion informera l'AMMC dès qu'elle prend la décision de calcul de la Valeur Liquidative exceptionnelle.

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

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

6. Frais et commissions

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

SELECTIV STRATIMMO SPI-RFA
Extrait du Document d'Information

6.1 Commissions d'émission et de rachat des Actions de la SPI-RFA

Les commissions sont résumées dans le tableau ci-après :

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

6.2 Frais de gestion

6.2.1 Cartographie des frais de gestion

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

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

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

SELECTIV STRATIMMO SPI-RFA
Extrait du Document d'Information

Ventilation des frais de gestion à la charge de la SPI-RFA	Base de calcul	Taux maximum (HT)
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif Brut Réévalué de la SPI-RFA	3 % HT maximum annuel (dont 2% HT maximum pour la Société de Gestion)
Frais d'exploitation immobilière	Valeur des Actifs Immobiliers détenus par la SPI-RFA	3% HT maximum annuel (n'incluant pas les réparations à la charge des locataires pour les Actifs Immobiliers concernés, en fonction des stipulations des baux y relatifs, ou les mises à niveau gérées dans le cadre des budgets annuels)
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 vente en état futur d'achèvement portant sur l'Actif Immobilier acquis ou cédé <i>Ou</i> Valeur des actifs immobiliers acquis ou cédés indirectement	3 % HT maximum (n'incluant pas les droits d'enregistrement, les droits de la conservation foncière, la rémunération du notaire, ainsi que les autres frais et charges liés directement à l'acte de transfert de la propriété et qui sont financés à partir des commissions de souscription acquises)
Frais liés aux opérations sur instruments financiers	Actif Net	3% HT maximum

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

6.2.2 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.

SELECTIV STRATIMMO SPI-RFA

Extrait du Document d'Information

a) Rémunération de la Société de Gestion

La SPI-RFA 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-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 immobilier), à savoir notamment 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 ainsi que la gestion des baux, les relations avec les locataires des Actifs Immobiliers ainsi que la gestion technique de ces derniers.

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

- Gestion de la SPI-RFA (*fund management*) : maximum de 1 % HT de l'Actif Brut Réévalué de la SPI-RFA ;
- Gestion des Actifs Immobiliers (*asset management immobilier*) : maximum de 1 % HT de l'Actif Brut Réévalué de la SPI-RFA.

La rémunération de la Société de Gestion sera versée tous les trimestres sur la base d'une commission de gestion annuelle maximale de deux pourcent (2 %) hors taxes de l'Actif Brut Réévalué de la SPI-RFA.

b) 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 couvrant, notamment, les prestations prévues dans le Règlement de Gestion et le Document d'Information. La rémunération du Dépositaire consiste en une rémunération annuelle globale d'un montant correspondant à 0,1% hors taxes maximum de l'Actif Brut Réévalué.

La rémunération du Dépositaire est provisionnée à chaque calcul de la Valeur Liquidative ou de la Valeur Liquidative exceptionnelle. Elle est versée semestriellement.

c) Rémunération du dépositaire central

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

d) Rémunération des Evaluateurs Immobiliers

La rémunération des Evaluateurs Immobiliers porte sur :

▪ **Les missions permanentes :**

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

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

▪ **Les missions ponctuelles :**

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

- 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 identique à la grille tarifaire prévue pour les missions permanentes.

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

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

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

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

SELECTIV STRATIMMO SPI-RFA

Extrait du Document d'Information

SPI-RFA aux conditions négociées entre la Société de Gestion, agissant au nom et pour le compte de la SPI-RFA, et les Evaluateurs Immobiliers.

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

e) 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 de l'Actif Net.

La rémunération du Commissaire aux Comptes est provisionnée à chaque calcul de la Valeur Liquidative ou de la Valeur Liquidative exceptionnelle. Elle est versée semestriellement.

f) 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.

g) 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.

6.2.3 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.

Ces frais recouvrent :

- l'ensemble des charges des Actifs Immobiliers, notamment :
 - les loyers des baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres ;

SELECTIV STRATIMMO SPI-RFA

Extrait du Document d'Information

- 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 ;
 - l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières.
- l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;
 - l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
 - les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux, du conseil juridique, fiscal, technique 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 Valeur Liquidative à hauteur de 3% HT maximum par an de la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la SPI-RFA (n'incluant pas les réparations à la charge des locataires pour les Actifs Immobiliers concernés, en fonction des stipulations des baux y relatifs, ou les mises à niveau gérées dans le cadre des budgets annuels).

6.2.4 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 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 ;

SELECTIV STRATIMMO SPI-RFA

Extrait du Document d'Information

- 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.

6.2.5 Frais liés aux opérations sur instruments financiers

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

6.2.6 Autres frais

Toute autre fonction, en dehors des fonctions de gestion de la SPI-RFA (*Fund Management*) et de gestion des actifs immobiliers (*Asset Management*), assurée par la Société de Gestion pour le compte de la SPI-RFA, et entrant dans le cadre de l'objet social de la Société de Gestion, peut 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-RFA, les investisseurs peuvent se reporter au rapport annuel de la SPI-RFA.

6.3 Dépassement des frais et commissions

Après approbation du Conseil d'Administration, qui peut être formulée dans le cadre de l'approbation par ce dernier des budgets annuels, la Société de Gestion peut dépasser, ponctuellement, les taux des frais et commissions susmentionnés.

Par ailleurs, et dans des circonstances exceptionnelles (urgence, injonction, mise en conformité avec la Réglementation OPCI), la Société de Gestion 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 ainsi que dans le rapport annuel de la SPI-RFA.

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 85% de la quote-part du résultat visé au 1) de l'article 75 de la Loi 70-14 ;
- au moins 60% de la plus-value réalisée au titre de la cession d'actifs mentionnés aux 1),2),3),4), et 5) de l'article 3 de la Loi 70-14 ;
- 100% des dividendes et parts sociales perçus ;
- 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.

SELECTIV STRATIMMO SPI-RFA
Extrait du Document d'Information

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

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

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

8. Informations pratiques

Etablissement Dépositaire

BANQUE CENTRALE POPULAIRE

Évaluateurs Immobiliers

**CAPITAL REALTY et CABINET
IMMOBILIER ABDALLAH LAZRAK**

Commissaire aux comptes

FIDAROC GRANT THORNTON

**Lieu et modalités d'obtention des
informations relatives à la SPI-RFA**

Siège de la Société de Gestion :
112 Boulevard d'Anfa – Casablanca (MAROC).
Adresse mail : contact@irg-re.ma

**Administration et Direction Générale
de la SPI-RFA**

Direction Générale :
La Direction Générale de la SPI-RFA est assurée par IRG REAL ESTATE, représentée par Monsieur Amine AMOR en sa qualité de Président Directeur Général.

Conseil d'Administration :
Le Conseil d'Administration de la SPI-RFA est composé de : M. Thomas HUDE, Mme Imane MAHBOUB et IRG Real Estate représentée par Monsieur Amine AMOR.