

## **Extrait du document d'Information**

**Dénomination de l'OPCI : « CDG PREMIUM IMMO SPI-RFA »**

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

**Agréé en date du 12/12/2019 sous la référence AG/SPI/001/2019.**

**Constitué à l'initiative de la société de gestion : AJARINVEST S.A**

**Adresse du siège social de la société de gestion : Immeuble CDG, place Moulay El Hassan,  
Rabat, Maroc**

**Agréée par l'AMMC en date du 23/07/2019 sous la référence AG/SDG/01/2019.**

Ce document constitue un extrait du document d'information visé par l'AMMC en date du **24 novembre 2021** sous la référence **VI/SPI/006/2021**, tel que prévu par les dispositions de l'article 6 de 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.**

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

1. Durée d'investissement recommandée	
1.1 Durée d'investissement recommandée	Dix (10) ans L'OPCI pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leurs apports avant l'écoulement de la période de 10 ans.
2. Politique d'investissement	
2.1 Objectifs de gestion et la stratégie d'investissement	<p><b>A. <u>Objectifs de gestion :</u></b></p> <p>L'OPCI a pour stratégie d'investissement principale, dans le respect de l'objet légal des Organismes de placement collectif immobilier, l'acquisition d'immeubles de bureaux et accessoirement de locaux commerciaux, répondant aux critères fixés dans le document d'information en vue de leur location, qu'il détient directement, ainsi que toutes les opérations nécessaires à leur usage ou leur revente. L'OPCI peut réaliser dans ces immeubles les travaux de toute nature, notamment les opérations afférentes à leur rénovation et leur réhabilitation en vue de leur location.</p> <p>L'objectif de gestion de l'OPCI est de proposer à ses actionnaires une performance à long terme et, sur la base de distributions annuelles potentielles stables et sécurisées, un rendement provenant des investissements susmentionnés.</p> <p>Le patrimoine de l'OPCI est situé exclusivement au Maroc.</p> <p><b>B. <u>Stratégie d'investissement :</u></b></p> <p>La société de gestion veille au déploiement de la stratégie d'investissement de l'OPCI, 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 applicable aux OPCI, au document d'information et aux procédures et dispositifs internes de la société de gestion.</p> <p>L'OPCI a vocation à être investi principalement en actifs immobiliers répondant aux critères fixés dans le document d'information.</p> <p>L'OPCI doit respecter les règles de dispersion et de plafonnement de risques conformément à la réglementation applicable aux OPCI.</p> <p>À cet effet, dans l'hypothèse où un apport de trésorerie est nécessaire pour assurer le respect par l'OPCI de la réglementation applicable aux OPCI notamment en matière de ratios et limites réglementaires, les actionnaires s'engagent à apporter à l'OPCI, les fonds nécessaires dans les conditions qui seront déterminées par le conseil d'administration.</p> <p><b><u>Stratégie d'investissement de la poche immobilière</u></b></p> <p>Les investissements immobiliers sont réalisés en direct ou via des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière non cotées, principalement dans de l'immobilier d'entreprise composé de bureaux et de locaux commerciaux, exploités ou utilisés totalement ou partiellement, ou destinés à l'être, par le groupe CDG.</p> <p>Les opportunités d'investissement immobilier de l'OPCI font l'objet d'une analyse par la société de gestion et par les organes de gouvernance de l'OPCI. Cette analyse tient compte notamment des dues diligences réalisées sur les actifs immobiliers objets de ces opportunités, dont notamment l'évaluation de ces actifs par les évaluateurs immobiliers, et de</p>

leur impact sur les profils de rentabilité et de risque de l'OPCI.

La poche immobilière est composée, conformément à la réglementation applicable aux OPCIs, d'immeubles ou de droits réels immobiliers détenus directement ou indirectement par l'OPCI.

Ne peuvent être acquis, directement ou indirectement, par l'OPCI, que des actifs immobiliers répondant aux critères fixés dans le document d'information.

L'OPCI peut, après autorisation du conseil d'administration, acquérir ou recevoir en apport en nature des actifs immobiliers loués au moment de l'apport, ou destinés à la location, totalement ou partiellement, par le groupe CDG ou par des entités dans lesquelles le groupe CDG détient une participation en capital.

Ces actifs sont exclusivement situés au Maroc.

#### **Stratégie adoptée sur la poche financière et de liquidité**

La société de gestion élabore une stratégie de placement de la poche financière et de liquidité. Elle veille à sa mise à jour régulière, et au moins une fois par an.

La société de gestion veille en permanence à ce que la poche liquide soit placée de manière sécurisée et à des horizons adaptés aux besoins de trésorerie de l'OPCI.

La poche de liquidités de l'OPCI peut être investie en instruments prenant la forme de :

- valeurs émises par le trésor et les titres de créance garantis par l'Etat ;
- 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 obligataires et monétaires ; et/ou
- dépôts à vue ou pour une durée n'excédant pas 2 ans, auprès d'établissements habilités à recevoir des fonds auprès du public.

#### **La politique d'endettement :**

L'OPCI peut avoir recours à des financements externes pour (i) financer les acquisitions d'actifs immobiliers et la réalisation de travaux de toute nature, liés à son objet social, (ii) procéder à des refinancements et (iii) faire face à des demandes de rachat.

L'endettement bancaire et non bancaire, direct et indirect est limité, à compter de la date de constitution de l'OPCI et tout au long de sa durée de vie statutaire, à soixante pourcent (60%) de la valeur des actifs immobiliers détenus par l'OPCI.

L'OPCI peut contracter des emprunts dans la limite de 60% de la valeur des actifs immobiliers, sous forme :

- d'obligations émises conformément aux dispositions de la loi n°17-95 relative aux sociétés anonymes ;
- des avances en compte courant d'associés ;
- d'emprunts bancaires d'une maturité supérieure à une année.

L'OPCI peut contracter des emprunts de trésorerie dans la limite de 15% de la valeur des actifs financiers, sous forme :

- i. 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 ;
- ii. d'emprunts bancaires d'une maturité maximale d'une année.

	<p>L'OPCI peut grever ses actifs des sûretés nécessaires à la conclusion de contrats entrant dans son objet notamment les contrats relatifs aux emprunts susvisés.</p> <p>Les actionnaires sont informés de la situation d'endettement de l'OPCI à travers les rapports établis et mis à leur disposition par la société de gestion, conformément à la réglementation applicable aux OPCl et au document d'information.</p> <p>L'OPCI peut conclure avec ses actionnaires des contrats de financement sous forme de prêts, de comptes courants ou de prêts participatifs.</p> <p>Le dépositaire peut accorder des prêts à l'OPCI, à des conditions normales de marché, dans l'intérêt des porteurs de titres de l'OPCI.</p> <p>L'émission de titres de créance (obligation) et de certificats de Sukuk n'est pas envisagée.</p> <p><b><u>Les avances en compte courant d'associés</u></b></p> <p>Par ailleurs, l'OPCI peut consentir des avances en comptes courant d'associés aux sociétés mentionnées au 4) de l'article 3 de la loi n°70-14, dans la limite de 10% maximum de l'actif de l'OPCI s'il détient au moins 5% de leur capital social.</p>
<p><b>2.2 Indice de référence</b></p>	<p>Néant</p>
<p><b>2.3 Facteurs de risques</b></p>	<p><b>A. <u>Risques généraux</u></b></p> <p><b>a. <i>Risques de perte en capital</i></b></p> <p>L'OPCI n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne doivent pas réaliser un investissement dans l'OPCI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.</p> <p><b>b. <i>Risques liés à la gestion discrétionnaire</i></b></p> <p>Le mode de gestion pratiqué par l'OPCI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs immobiliers. Il existe un risque que l'OPCI ne soit pas investi à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de l'OPCI peut être inférieure à l'objectif de gestion. La valeur liquidative de l'OPCI peut avoir une performance négative.</p> <p><b>B. <u>Risques liés à la stratégie d'investissement de l'OPCI</u></b></p> <p><b>a. <i>Risques liés au marché immobilier</i></b></p> <p>Les investissements réalisés par l'OPCI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers et notamment ceux des bureaux. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposés au risque lié 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 avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par l'OPCI et par conséquent avoir également un impact négatif sur la valeur liquidative de l'OPCI. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs.</p> <p>Ce risque peut être accentué du fait des éléments qui suivent :</p> <p>1. concentration des actifs dont l'acquisition par l'OPCI ou l'apport en nature sont envisagés, sur zone géographique limitée à savoir les villes de Rabat et de</p>

Casablanca ;

2. le principal preneur est le groupe CDG ;
3. le nombre d'actifs dont l'acquisition par l'OPCI ou l'apport en nature sont envisagés, reste limité.

**b. Risque de liquidité**

Il est rappelé que le marché immobilier ne permet pas la liquidité immédiate des actifs immobiliers détenus par l'OPCI en raison des retards de transaction et des coûts fiscaux liés à la vente de certains actifs immobiliers. Ce risque est d'autant plus présent dans la mesure où la stratégie d'investissement de l'OPCI prévoit que la poche immobilière peut représenter jusqu'à 99,9% de l'actif de l'OPCI.

**c. Risques liés à l'effet de levier**

L'OPCI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées au document d'information et à l'octroi dans ce cadre de garanties. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier des bureaux peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement.

L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de l'OPCI dans des actifs immobiliers. L'effet de levier, ainsi que l'octroi de garanties dans le cadre de financements bancaires, peuvent amplifier l'impact, sur la valeur liquidative, des risques liés au marché immobilier décrits au paragraphe précédent.

La politique d'endettement de l'OPCI telle que prévue dans le document d'information pourrait avoir pour conséquence d'exposer l'OPCI à ces risques.

**d. Risque de contrepartie et risque locatif**

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement.

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

Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse du résultat distribuable par l'OPCI et une baisse de la valeur liquidative.

La stratégie d'investissement de la poche immobilière de l'OPCI, prévoit que les actifs immobiliers à détenir par ce dernier sont déterminés selon un critère central : être loué ou être destiné à la location par une entité du groupe CDG. Cela expose l'OPCI aux risques suivants :

- exposition au risque de concertation
- exposition au risque lié au groupe CDG
- nombre réduit de locataires

**e. Risque de taux**

Malgré une couverture éventuelle du risque de taux, l'OPCI peut demeurer exposé aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse, la dette bancaire

	<p>pouvant être tirée à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraîne une hausse de coût du service de la dette et réduit les résultats de l'OPCI. Dans ces conditions extrêmes, ce risque peut résulter dans un effet de levier négatif et entraîner une baisse de la valeur liquidative.</p> <p><b>f. Risque de crédit</b></p> <p>Ce risque est lié à la baisse d'une valeur d'un titre, en raison de la dégradation de la qualité de son émetteur (par exemple, de dégradation de notation due notamment à sa situation financière et économique) ou de défaillance de celui-ci (impossibilité de répondre à ses engagements financiers). La baisse d'une valeur d'un titre peut entraîner une baisse de la valeur liquidative.</p> <p><b>g. Risque lié à l'acquisition en l'état futur d'achèvement</b></p> <p>Dans un contexte économique incertain et malgré une réelle sélection des vendeurs avec lesquels l'OPCI peut être amenée à conclure des actes en l'état futur d'achèvement, il existe un risque lié à la livraison de l'actif, à son achèvement ou encore lié à l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre dudit vendeur. En raison de ces transactions, l'OPCI s'expose à une baisse potentielle de la valeur liquidative.</p> <p><b>h. Risque lié à la détention de participations directes ou indirectes au capital social dans des sociétés à prépondérance immobilière non cotées</b></p> <p>L'OPCI peut détenir des participations directes ou indirectes dans des sociétés à prépondérance immobilière non cotées. Dans ces conditions l'évaluation des titres de participation effectuée par la société de gestion se fait sur la base des seules informations disponibles pouvant générer des variations à la hausse comme à la baisse des valeurs liquidatives.</p> <p>Les risques associés à l'OPCI peuvent évoluer dans le temps.</p>
<p><b>2.4 Mécanismes de couverture</b></p>	<p><b>A. <u>Moyen de couverture contre les risques financiers</u></b></p> <p>L'OPCI n'aura recours à aucun produit dérivé à l'exception de ceux qui peuvent être utilisés uniquement pour des besoins de couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts liés à l'endettement de l'OPCI.</p> <p>Dans le cadre de la stratégie de financement de l'OPCI, la société de gestion peut mettre en place des stratégies permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux par l'acquisition et la cession d'instruments financiers à terme simples de type swaps, contrats de caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples.</p> <p>Ces opérations sont uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de l'OPCI.</p> <p>L'OPCI ne procède pas à des placements ou de financements en devises étrangères. Ainsi, l'OPCI n'a recours à aucune couverture du risque de change.</p> <p><b>B. <u>Moyen de couverture contre les risques locatifs</u></b></p> <p>Pour minimiser au mieux les risques locatifs, l'OPCI veille à ce que les contrats de bail qu'il conclut s'alignent sur les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respect des conditions de marché dans les conditions et clauses contractuelles des baux (notamment les garanties associées aux baux) ;</li> </ul>

- instaurer, dans la mesure du possible, des baux avec paiement d'avance des loyers ;
- aligner les calendriers de paiement des loyers sur celui du calcul des valeurs liquidatives et d'arrêté des comptes.

### 3. Emission des actions

#### 3.1 Conditions et modalités d'émission des actions

##### A. Montant minimum de la souscription

Souscription initiale minimum	Souscription ultérieure minimum
Dix millions (10.000.000) de Dirhams	Néant

##### B. Modalités de passation des ordres et personne chargée de la réception des souscriptions

Les ordres de souscription sont pré-centralisés auprès de la société de gestion et centralisés par le dépositaire.

Les demandes de souscription, qui sont faites en montant, sont pré-centralisées auprès de la société de gestion au plus tard un jour ouvré précédant la date d'établissement de la valeur liquidative, à 12 heures (heure de Rabat) et sont centralisées par le dépositaire au plus tard avant 16 heures (heure de Rabat) 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 (soit à cours inconnu).

Les souscriptions ne peuvent être effectuées qu'en numéraire ou en nature et sont majorées des commissions de souscription acquises et le cas échéant des commissions de souscription non acquises à l'OPCI. Le montant de la souscription correspondant à des souscriptions en numéraire doit également être reçu par la société de gestion au plus tard à 12 heures le jour de la date limite de centralisation des souscriptions.

En outre, lorsqu'il s'agit de la première souscription d'actions par un investisseur, la demande de souscription, pour être prise en compte, doit être accompagnée d'un écrit daté et signé par lequel l'investisseur reconnaît avoir été averti que la souscription d'actions de l'OPCI est réservée aux investisseurs éligibles au sens prévu au niveau du règlement de gestion et avoir été informé que l'OPCI était soumis aux règles applicables aux OPC à règles de fonctionnement allégées.

##### C. Horodatage

L'ordre de souscription sera horodaté dès sa réception par la société de gestion.

##### D. Délais de livraison des actions – jouissance

Le délai courant de livraison des actions, soit le délai entre la date de centralisation de l'ordre de souscription et la date de livraison des actions par le dépositaire est au maximum de 30 jours ouvrés. Toutefois, ce délai peut être réduit sur décision de la société de gestion.

La jouissance des titres commence au jour de leur livraison. Le calendrier de livraison est précisé à tout moment par la société de gestion et communiqué par voie électronique aux actionnaires.

	<p><b>E. <u>Prix de souscription</u></b></p> <p>Les souscriptions des actions sont effectuées exclusivement en montant exprimé en dirhams. Elles sont versées en numéraire ou en nature.</p> <p><b>F. <u>Avis d'opération</u></b></p> <p>A l'issue de chaque opération de souscription, le dépositaire établit un avis d'opération comportant les mentions minimales prévues par la réglementation.</p> <p>L'avis est transmis, par tout moyen faisant preuve de réception, notamment par courrier électronique, par la société de gestion au souscripteur dans les cinq (5) jours francs qui suivent la date de l'opération.</p> <p>Le nombre d'actions en circulation est (i) publié sur le site internet de la société de gestion (ou à défaut de site internet où en cas de problème technique par voie d'affichage dans les locaux de la société de gestion) et (ii) communiqué par tout moyen faisant preuve de réception, notamment par courrier électronique, aux actionnaires lors de la publication de chaque valeur liquidative.</p>
<p><b>3.2 Conditions et modalités de restrictions, de limitations et suspension d'émission et de sa reprise</b></p>	<p><b>A. <u>Commercialisation</u></b></p> <p>L'OPCI ne fait l'objet d'aucune cotation, publicité, démarchage ou autre forme de sollicitation auprès du public.</p> <p><b>B. <u>Restrictions / investisseurs éligibles</u></b></p> <p>Les actions sont réservées aux investisseurs initiaux lors de la constitution de l'OPCI et aux investisseurs remplissant les conditions fixées dans le document d'information. Ces investisseurs doivent justifier de leur qualité lors de la souscription aux actions de l'OPCI. La société de gestion et les évaluateurs immobiliers ne pourront se porter acquéreurs des titres émis par l'OPCI ou lui accorder des prêts.</p> <p><b>C. <u>Limitation / Suspension</u></b></p> <p>La société de gestion se réserve le droit et la possibilité de limiter et/ou suspendre à tout moment les souscriptions, notamment lorsque :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les conditions de marché prévalant dans le secteur de l'immobilier sont telles que la société de gestion ne peut, dans l'intérêt des actionnaires, procéder à des acquisitions d'actifs immobiliers ; et/ou</li> <li>- les souscriptions en numéraire ont pour effet que les actifs visés aux 1) à 5) de l'article 3 de la loi n°70-14 représentent moins de 90% de l'actif de l'OPCI et ce, sans qu'il y ait de projet d'investissement immobilier ou de demandes de rachat identifiés correspondant.</li> </ul> <p>Les actionnaires sont informés par la société de gestion de la limitation et de la suspension de l'émission des actions, ainsi que de la reprise de l'émission par tout moyen faisant preuve de réception, notamment par courrier électronique, et décidée par le conseil d'administration.</p> <p><b>D. <u>Modalités d'information des actionnaires en cas de limitation ou de suspension d'émission d'actions et de reprise de l'émission</u></b></p> <p>Les actionnaires sont informés par la société de gestion de la limitation et/ou de la suspension des souscriptions, ainsi que de leur reprise éventuelle par tout moyen faisant preuve de réception, notamment par courrier électronique, et décidée par le conseil d'administration.</p> <p><b>E. <u>Autorisation préalable de l'AMMC</u></b></p>



	La société de gestion doit obtenir l'autorisation préalable de l'AMMC pour toute opération de limitation, de restriction ou de suspension d'émission non prévue dans le règlement de gestion.
<b>4. Rachat des actions</b>	
<b>4.1 Conditions et modalités de rachat des actions</b>	<p><b>A. <u>Modalités de rachat</u></b></p> <p>Les demandes de rachat sont pré-centralisées auprès de la société de gestion et centralisées par le dépositaire.</p> <p>Les demandes de rachat doivent être adressées à la société de gestion au plus tard avant 12 heures (heure de Rabat) le jour ouvré précédant la date d'établissement de la valeur liquidative pour transmission au dépositaire au plus tard avant 16 heures (heure de Rabat) le même jour.</p> <p>Afin d'être prise en compte, la demande de rachat doit être accompagnée d'un bulletin de rachat, daté et signé, dans lequel l'actionnaire manifeste sa décision irrévocable de demander le rachat de ses actions. Le bulletin de rachat est transmis par la société de gestion au dépositaire.</p> <p>Les demandes de rachat sont exécutées sur la base de la première valeur liquidative établie après la date de centralisation des rachats (soit à cours inconnu).</p> <p>Les demandes de rachat sont effectuées en nombre d'actions (exprimé en nombre entier).</p> <p><b>B. <u>Horodatage</u></b></p> <p>La demande de rachat sera horodatée dès sa réception par la société de gestion.</p> <p><b>C. <u>Prix de rachat</u></b></p> <p>Le montant versé par action lors du rachat sera égal à la valeur liquidative diminuée, le cas échéant, des frais et commissions de rachat acquises ou non à l'OPCI.</p> <p><b>D. <u>Délai de règlement des rachats</u></b></p> <p>Le délai minimal de règlement des demandes de rachat applicable, soit le délai minimal entre la date de centralisation des rachats et la date de règlement des rachats par le dépositaire, ne peut être supérieur à trois (3) mois.</p> <p>Ce délai est précisé à tout moment par la société de gestion au moyen d'une publication sur son site internet (ou à défaut de site internet où en cas de problème technique par voie d'affichage dans ses locaux) et communiqué aux actionnaires par tout moyen faisant preuve de réception, notamment par courrier électronique.</p> <p><b>E. <u>Avis d'opération</u></b></p> <p>A l'issue de chaque opération de rachat, le dépositaire établit un avis d'opération comportant les mentions minimales prévues par la réglementation.</p> <p>L'avis d'opération est adressé à la société de gestion, qui le transmet au porteur de titre, par tout moyen faisant preuve de réception, notamment par courrier électronique, dans les cinq (5) jours francs qui suivent sa réception.</p>
<b>4.2 Conditions et modalités de restrictions, de limitations et/ou</b>	<p>Le rachat par l'OPCI de ses actions peut être restreint, limité et/ou suspendu, à titre provisoire, par la société de gestion dans les cas suivants :</p> <p><b>A. <u>Circonstances exceptionnelles</u></b></p>

<p><b>suspension des rachats et de leurs reprises</b></p>	<p>Quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt de l'ensemble des actionnaires le commande. Dans ce cas, la société de gestion informe les actionnaires des raisons et des modalités de la suspension ou de la limitation des rachats au plus tard au moment de la mise en œuvre.</p> <p><b><u>B. Violation de la réglementation applicable ou du règlement de gestion</u></b></p> <p>Si l'exécution des demandes de rachat entraîne pour l'OPCI un non-respect par ce dernier des dispositions de la réglementation applicable aux OPCI ou celles du règlement de gestion, la société de gestion est en droit de restreindre partiellement ou totalement l'exécution desdits ordres.</p> <p><b><u>C. Capacité de mobilisation de la trésorerie disponible</u></b></p> <p>Dans le cas où l'exécution des ordres de rachat reçus dépassent la capacité de mobilisation de la trésorerie de l'OPCI ou ont pour effet un non-respect par l'OPCI des dispositions de la réglementation applicable aux OPCI ou du règlement de gestion, la société de gestion peut solliciter une réunion du conseil d'administration pour que ce dernier se prononce notamment sur la nécessité d'appeler à une augmentation de capital de l'OPCI ou l'autorisation donnée à la société de gestion pour initier la cession d'un ou plusieurs actifs immobiliers.</p> <p><b><u>D. Exécution partielle des demandes de rachat égales ou supérieures à cinq pourcent (5%) du capital de l'OPCI ou du nombre total d'actions</u></b></p> <p>La société de gestion peut décider d'exécuter partiellement les demandes de rachat des actions lorsqu'un ou plusieurs actionnaires demandent le rachat d'un nombre d'actions égal ou supérieur à cinq pourcent (5%) du nombre total d'actions ou du capital de l'OPCI.</p> <p><b><u>E. Capital inférieur à la moitié du montant minimum du capital</u></b></p> <p>La société de gestion doit suspendre le rachat des actions lorsque le capital de l'OPCI atteint la moitié du montant minimum du capital constitué conformément aux dispositions de l'article 28 de la loi n°70-14. Le conseil d'administration doit alors, dans un délai de deux (2) mois à compter de la date de cette suspension, convoquer l'assemblée générale extraordinaire de l'OPCI afin de se prononcer sur sa dissolution.</p> <p><b><u>Modalités d'information des actionnaires en cas de limitation ou de suspension de rachat des actions et de reprise de rachat</u></b></p> <p>L'actionnaire de l'OPCI ayant demandé le rachat de ses actions, et dont le rachat est suspendu ou limité conformément aux stipulations qui précèdent, est informé par la société de gestion par tout moyen faisant preuve de réception, notamment par courrier électronique, de l'exécution partielle ou de la non-exécution de son ordre ainsi que des motifs la justifiant et des conditions d'exécution du rachat. Les modalités mises en œuvre par la société de gestion leur sont précisées ainsi que le calendrier prévisionnel le cas échéant.</p> <p><b><u>Autorisation préalable de l'AMMC</u></b></p> <p>La société de gestion doit obtenir l'autorisation préalable de l'AMMC pour toute opération de limitation, de restriction ou de suspension de rachat non prévue dans le règlement de gestion.</p>
<p><b>5. Valeur liquidative</b></p>	
<p><b>5.1 Modalités et périodicité d'évaluation de la valeur</b></p>	<p>La valeur liquidative d'une action de l'OPCI est déterminée en divisant la valeur de l'actif net de l'OPCI par le nombre d'actions de l'OPCI en circulation.</p> <p>La valeur liquidative est établie sur une base semestrielle, les 30 juin et 31 décembre de chaque année (la date d'établissement de la valeur liquidative). Dans le cas où le 30 juin ou</p>

<p><b>liquidative</b></p>	<p>le 31 décembre ne serait pas un jour ouvré, la valeur liquidative sera établie le jour ouvré suivant.</p> <p>Nonobstant ce qui précède, la société de gestion pourra, à tout moment après proposition de la société de gestion et approbation du conseil d'administration, instaurer une fréquence supérieure d'établissement et de publication de la valeur liquidative (notamment trimestrielle). Dans ce cas, cette information est publiée sur le site internet de la société de gestion (ou à défaut de site internet où en cas de problème technique par voie d'affichage dans les locaux de la société de gestion) et communiquée par tout moyen faisant preuve de réception, notamment par courrier électronique, aux actionnaires. La modification de la périodicité de calcul de la valeur liquidative, fait l'objet d'une nouvelle demande d'agrément auprès de l'AMMC.</p> <p>Le calcul intervient au plus tard vingt (20) jours ouvrés après sa date d'établissement de la valeur liquidative.</p> <p>La valeur liquidative et le nombre d'actions composant le capital social de l'OPCI ainsi que leurs prix de souscription et de rachat le cas échéant, sont rendus publics par la société de gestion :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par le biais d'un affichage dans ses locaux le premier jour ouvrable qui suit sa détermination (et sur le site internet de la société de gestion) ;</li> <li>- dans une publication faite dans un journal d'annonces légales dans les cinq (5) jours francs qui suivent sa détermination.</li> </ul> <p>La valeur liquidative est communiquée par tout moyen faisant preuve de réception, notamment par courrier électronique, aux actionnaires le premier jour ouvrable qui suit sa détermination. Elle est transmise par voie électronique à l'AMMC le premier jour ouvrable suivant sa détermination. Elle peut être obtenue sur simple demande auprès de la société de gestion.</p> <p>La valeur liquidative peut être obtenue sur simple demande auprès de la société de gestion.</p> <p>La société de gestion établit une valeur liquidative dite estimative au moins tous les trois (3) mois. Cette valeur estimative ne peut pas être utilisée pour des opérations de souscription ou de rachat.</p> <p>Nonobstant ce qui précède, à tout moment et sur demande du conseil d'administration qui doit respecter un préavis minimum de trente (30) jours, la société de gestion peut procéder à l'établissement et à la publication d'une valeur liquidative exceptionnelle à une date déterminée par le conseil d'administration.</p>
<p><b>6. Frais et commissions</b></p> <p><i>Les frais et commissions à la charge de l'investisseur servent à couvrir les charges d'exploitation de l'OPCI y compris les frais liés directement à la commercialisation et à la distribution des actions, et que ces frais sont de nature à réduire les revenus et la performance de ses investissements.</i></p>	
<p><b>6.1 Commissions d'émission et de rachat des actions de l'OPCI</b></p>	<p>Des commissions d'émission acquises à l'OPCI sont prélevées lors de chaque émission afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes dont doit s'acquitter l'OPCI lors de l'acquisition d'actifs immobiliers.</p> <p>Des commissions d'émission non acquises à l'OPCI peuvent être prélevées lors des émissions afin de couvrir la commercialisation des actions par la société de gestion. Leurs taux sont fixés par la société de gestion avec une fréquence adaptée à la stratégie d'investissement et la structure du passif de l'OPCI.</p>

La société de gestion peut appliquer des commissions de rachat, acquises et non acquises à l'OPCI, si l'exécution des rachats pénalise irrémédiablement la situation financière et la rentabilité de l'OPCI.

Les taux effectifs des commissions d'émission acquises ou non à l'OPCI et les commissions de rachat acquises à l'OPCI sont communiqués par la société de gestion aux porteurs de titres par tout moyen faisant preuve de réception, notamment par courrier électronique, et porté sur les bulletins de souscription ou de rachat selon le cas.

La ventilation des commissions de souscription et de rachat à la charge de l'investisseur se présente comme suit :

Ventilation des commissions d'émission et de rachat à la charge de l'investisseur	Base de calcul	Taux (HT)
<b>Commission d'émission acquise à l'OPCI</b>	Valeur liquidative x Nb d'actions souscrites	40 % maximum
<b>Commission d'émission non acquise à l'OPCI</b>	Valeur liquidative x Nb d'actions souscrites	10 % maximum
<b>Commission de rachat acquise à l'OPCI</b>	Valeur liquidative X Nb d'actions rachetées	15% maximum
<b>Commission de rachat non acquise à l'OPCI</b>	Valeur liquidative X Nb d'actions rachetées	Néant

Le taux affiché est un taux maximum hors taxes.

## 6.2 Frais de gestion

### A. Frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement et de gestion sont calculés et provisionnés à chaque valeur liquidative à hauteur de 3,5 % HT maximum par an de l'actif net de l'OPCI. Ces frais sont ventilés entre la rémunération de la société de gestion et les autres frais listés ci-dessous.

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par l'OPCI afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière, et des frais et commissions liés aux opérations de transactions. L'OPCI supporte ainsi la rémunération de la société de gestion qui ne peut excéder 2.5% HT au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

- gestion de l'OPCI (fund management) ;
- gestion des actifs immobiliers (asset management immobilier) ;
- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs visés au 1) à 5) de l'article 3 de la loi n°70-14 et suivi de la gestion des actifs immobiliers.

Outre la rémunération de la société de gestion, l'OPCI supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges liés à l'administration de l'OPCI et à sa vie sociale, notamment ceux :

- du dépositaire, dont la rémunération est calculée et payée selon le tableau suivant :

Nature des prestations	Tarif annuel (hors TVA)	Taux (HT)
Fonction dépositaire et conservation		
Le calcul est effectué en pourcentage de la base de facturation de l'OPCI [actif brut (toutes classes d'actifs prévues au niveau du règlement de gestion + endettement)] communiqué chaque fin de semestre à un taux fixé à un maximum de 0,75% HT		
Contrôle dépositaire	Inclus	
Conservation et tenue de position		
Suivi de position par an et par ligne des actifs immobilier ou participations non cotées (tarif annuel par ligne et applicable sur l'ensemble des opérations)	Inclus	
Valeurs mobilières (gestion administrative et traitement des opérations)	Inclus	
Gestion du passif		
Tenue du nombre de titres en circulation	Inclus	
Constitution et tenue de registre	Inclus	
Traitement des ordres de S/R	Inclus	
Païement des dividendes de l'OPCI	Inclus	
Tenue des assemblées générales	Inclus	
Autres OST (le cas échéant)	Inclus	
Tenue des comptes espèces et cash monitoring		
Frais annuel	Inclus	
Virement en Dirhams	Inclus	
Virement en devises	Commissions de transfert / rapatriement : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1‰ : pour la tranche inférieure à 500.000 Euro</li> <li>• 0,5‰ : pour la tranche comprise entre 500.000 et - 1.000.000 Euro</li> <li>• Forfait négociable à l'opération pour la tranche supérieure à 1.000.000 Euro</li> </ul> Frais de dossier 175 MAD ( y compris SWIFT)	
Emission des chèques de banques	Inclus	
Conditions bancaires (comptes en Dirhams)	- compte en MAD débiteur : max 9% HT - compte en MAD créditeur : N/A	

- du commissaire aux comptes dont la rémunération s'élève à 10.000 Dirhams au titre du premier exercice de l'OPCI et de 40.000 Dirhams au titre des deux exercices suivants. Cette rémunération est payable semestriellement ;
- du dépositaire central\*, selon les conditions et tarifications en vigueur à savoir :
  - o droit d'admission : 0,001% HT de la capitalisation admise, payable à l'admission ;
  - o commission de gestion des comptes émissions : 300 Dirhams HT par mois payable mensuellement.<sup>1</sup>
- de la commission annuelle due à l'AMMC calculée, conformément à la réglementation applicable, comme suit :
  - o 0,03% HT pour la tranche de l'actif net inférieure à 500 millions de Dirhams ;
  - o 0,02% HT pour la tranche de l'actif net comprise entre 500 millions de Dirhams et 1 milliard de Dirhams ;
  - o 0,01% HT pour la tranche de l'actif net supérieure à 1 milliard de Dirhams.

La commission annuelle de l'AMMC est payable annuellement au plus tard au plus tard le dernier jour ouvrable du troisième mois qui suit la date de clôture de l'exercice ;

- des honoraires liés à l'évaluation immobilière des actifs immobiliers, déterminés conformément aux grilles tarifaires fixées dans les conventions signées avec les évaluateurs immobiliers. Leur paiement intervient semestriellement ;
- d'expertise comptable ou d'assistance juridique de l'OPCI ou de ses filiales, dont la rémunération et les modalités de leur paiement sont fixées contractuellement avec les prestataires concernés ;
- des frais de fonctionnement des organes de gouvernance de l'OPCI ;
- des frais de publication, selon les tarifications fixées par le journal ;
- de tous impôts et taxes auxquels l'OPCI est assujéti, ainsi que les frais liés aux démarches administratives et à l'obtention des documents à caractère administratif.

#### **B. Frais d'exploitation immobilière**

Ces frais sont calculés et provisionnés à chaque valeur liquidative à hauteur de 3,5 % HT maximum par an de la valeur globale des actifs immobiliers gérés, calculée sur la base de la valeur d'expertise des immeubles.

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

<sup>1</sup> \*Avis aux affiliés n° 60/2021 en date du 19/02/2021

- l'ensemble des charges des actifs immobiliers ;
- l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative ;
- 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 ;
- les honoraires de conseils divers.

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

### **C. Frais liés aux transactions immobilières**

Ces frais sont :

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers ;
- 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'audit techniques, juridiques et fiscaux ;
- l'ensemble des frais afférents à la construction des actifs immobiliers ;
- l'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des constructions des actifs immobiliers.

Ces frais sont provisionnés et payés au cas par cas, selon la nature et les caractéristiques de la transaction immobilière concernée.

### **D. Frais liés aux transactions financières**

Ces frais comprennent notamment les frais d'intermédiation et courtage et les commissions d'opérations sur titres.

Ils sont payés lors des transactions concernées.

### **E. Autres frais**

Les autres frais comprennent les frais supportés par l'OPCI relatifs aux investissements immobiliers et financiers réalisés indirectement.

Pour toute autre information, les actionnaires peuvent se reporter au rapport annuel de l'OPCI. L'attention des actionnaires est attirée sur le fait que les autres frais, à l'exception des frais de fonctionnement et de gestion, peuvent varier d'un exercice à l'autre.

### **F. Synthèse des frais et commissions à la charge de l'OPCI**

Figure ci-dessous le niveau (maximum) des frais directs et indirects auquel est exposé l'OPCI. Les frais et commissions supportés effectivement par l'OPCI sont détaillés annuellement dans le cadre du rapport annuel de l'OPCI.

<b>Ventilation des frais de gestion à la charge des investisseurs</b>	<b>Base de calcul</b>	<b>Taux (HT)</b>
1) Frais de fonctionnement de l'OPCI	Actif net	3,5% HT maximum annuel dont 2,5% HT maximum pour la société de gestion (commission de gestion)

	2) Frais d'exploitation immobilière	Valeur globale des actifs immobiliers gérés	3,5% HT maximum annuel (N'incluant pas les dépenses de maintenance des actifs immobiliers et les grosses réparations ou mises à niveau gérés dans le cadre des budgets annuels)
	3) Frais liés aux transactions immobilières	Prix d'acquisition (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis Ou Prix (hors droits, hors taxes et hors frais) de la VEFA portant sur l'actif immobilier acquis ou cédé Ou Valeur des actifs immobiliers acquis ou cédés indirectement*	5 % HT maximum (n'incluant pas les droits d'enregistrement, les droits de la conservation foncière, la rémunération du notaire, ainsi que les autres frais et charges liés directement à l'acte de transfert de la propriété et qui sont financés à partir des commissions de souscription acquises)
	4) Frais liés aux transactions financières	Actif net	2% HT maximum
	5) Autres frais	Actif net	2% HT maximum

\* Valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière acquises par l'OPCI, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par l'OPCI.

## 7. Distribution des produits et revenus

<b>7.1 Modalité de distribution de tout produit ou revenu</b>	<p>Suite à l'approbation des comptes de chaque exercice, le conseil d'administration propose à l'assemblée générale ordinaire les montants à distribuer en s'appuyant sur les propositions faites par la société de gestion et en tenant compte des projections de l'évolution de la trésorerie de l'OPCI.</p> <p>Les sommes distribuables correspondront aux montants de distribution décidés chaque année par l'assemblée générale ordinaire, conformément à la réglementation applicable aux OPCI.</p> <p>Le montant des distributions est réparti entre les investisseurs au prorata du nombre d'actions détenues.</p> <p>Conformément à l'article 76 de la Loi 70-14, la mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximum de six (6) mois après la clôture de l'exercice.</p>
---	---

## 8. Informations pratiques



<b>8.1 Dénomination de l'établissement dépositaire</b>	CDG Capital SA
<b>8.2 Dénomination des évaluateurs immobiliers</b>	DEXA SARL TINSA MAROC SARL
<b>8.3 Dénomination du commissaire aux comptes</b>	Coopers Audit Maroc
<b>8.4 Lieu et modalités d'obtention des informations relatives à l'OPCI</b>	<p>Les informations relatives à l'OPCI, ainsi que son règlement de gestion, son document d'information, les inventaires de ses actifs certifiés par le dépositaire, ses derniers rapports annuel et semestriel sont à demander auprès de la société de gestion Ajarinvest SA :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au siège de la société de gestion : Direction Développement et Gestion des Fonds - Ajarinvest Complexe Sun City, Immeuble D, 1<sup>er</sup> étage, Rue Al Bortoukal, Hay Riad, Rabat</li> </ul> <p>La politique de gestion des conflits d'intérêt de Ajarinvest peut être obtenue à partir de son site web (<a href="http://www.ajarinvest.ma">www.ajarinvest.ma</a>) ou à son siège susmentionné.</p>
<b>8.5 Administration de la SPI</b>	<p><b>A. <u>Direction générale</u> :</b> Ajarinvest, représentée par son Directeur Général, Monsieur Noredine TAHIRI.</p> <p><b>B. <u>Conseil d'administration</u> :</b> Le conseil d'administration est composé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- M. Khalid EL HATTAB ;</li> <li>- Caisse de Dépôt et de Gestion, représentée par M. Mustapha LAHBOUBI ;</li> <li>- Banque Centrale Populaire représentée, par M. Mohamed ZINE ;</li> <li>- M. Othmane TAJEDDINE ;</li> <li>- M. Hassan MOURAD ;</li> <li>- Mme. Ghizlane BOUZOUBAA.</li> </ul>