

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

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

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

**Agréé en date du 07/12/2022 sous la référence AG/SPI/36/2022.**

**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 23/12/2022 sous la référence VI/SPI/031/2022, 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 :

<b>1. Durée d'investissement recommandée</b>	
<b>1.1 Durée d'investissement recommandée</b>	Dix (10) ans
<b>2. Politique d'investissement</b>	
<b>2.1 Objectifs de gestion et la stratégie d'investissement</b>	<p><b>A. Objectifs de gestion :</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 et/ou la construction d'actifs immobiliers, répondant aux critères fixés dans le document d'information, exclusivement en vue de leur location, qu'il détient directement ou indirectement, y compris en l'état futur d'achèvement, ainsi que toutes les opérations nécessaires à leur usage ou leur revente. L'OPCI peut réaliser dans ces actifs immobiliers 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. Stratégie d'investissement :</b></p> <p>Les processus d'investissement immobilier de l'OPCI peuvent être enclenchés par la société de gestion suite à son processus interne d'allocation des opportunités d'investissement ou par la demande du conseil d'administration ou par une demande approuvée par celui-ci et émanant des actionnaires.</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 OPCIs.</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 OPCIs 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 de l'OPCI sont enclenchés à l'initiative la société de gestion pour des actifs qu'elle alloue à l'OPCI ou à l'initiative du comité de suivi et d'investissement. Tout investissement concernant la poche immobilière est précédé par la réalisation des dues diligences par la société de gestion. Il est soumis aux autorisations nécessaires des organes de gouvernance de l'OPCI.</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 (en ce compris des terrains faisant l'objet de programmes de construction) 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 répondant aux critères prévus dans le document d'information.

Ces actifs sont exclusivement situés au Maroc.

#### **Stratégie adoptée sur la poche financière**

La stratégie et les orientations de placement de la poche financière sont arrêtées par la société de gestion. Elle en informe le conseil d'administration.

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

La poche financière 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'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 politique d'endettement :**

L'OPCI peut contracter, sous réserve de l'autorisation du conseil d'administration, 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.

Pour l'appréciation de cette limite, il est tenu compte de l'ensemble des emprunts et dettes souscrits directement par l'OPCI, ou indirectement à concurrence du pourcentage de sa participation dans les sociétés et les OPCIs visés respectivement aux 4) et 5) de l'article 3 de la loi n° 70-14 relative aux Organismes de placement collectif immobilier.

L'OPCI peut contracter, sous réserve de l'autorisation du conseil d'administration, 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>Tout endettement de l'OPCI se fera en Dirham et auprès d'établissements de crédit marocain.</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. Risques de perte en capital</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. Risques liés à la gestion discrétionnaire</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. Risques liés au marché immobilier</b></p> <p>Les investissements réalisés par l'OPCI sont 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 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>Toutefois, le caractère sécurisé et les durées fermes longues des baux recherchés par l'OPCI, sont de nature à réduire ce risque.</p>

#### **b. Risques 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 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 ou à un retard de paiement.

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

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

#### **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 pouvant être tirée à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, peut entraîner 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.

#### **f. Risque de crédit**

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.

#### **g. Risque lié à l'acquisition en l'état futur d'achèvement**

Dans un contexte économique incertain et malgré une réelle sélection des vendeurs

	<p>avec lesquels l'OPCI peut être amené 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><b>i. Risque de non renouvellement des baux conclus</b></p> <p>L'OPCI peut faire face à une fluctuation de ses revenus en cas de décision d'un ou plusieurs locataires de ne pas renouveler les baux à leurs échéances. Ce risque peut se matérialiser par l'absence de loyer pendant la période de vacance des locaux libérés. Il peut également se matérialiser par l'incapacité de conclure de nouveaux baux dans des conditions économiques équivalentes.</p> <p>Afin de minimiser au mieux ce risque, l'OPCI veillera à instaurer dans la mesure du possible des baux d'une durée ferme et longue et/ou prévoir des périodes de préavis suffisantes pour pouvoir anticiper les risques de vacances et à optimiser leur impact sur les revenus de l'OPCI.</p> <p><b>C. <u>Garantie ou Protection</u></b></p> <p>Hormis les contrats d'assurance contractés et couvrant certains événements ou dégâts que peuvent subir les Actifs Immobiliers, L'OPCI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection.</p> <p>Le capital initialement investi peut ne pas être intégralement restitué.</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>Moyens de couverture contre les risques financiers</u></b></p> <p>L'OPCI n'a recours à aucun produit dérivé à l'exception de ceux visés ci-après 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 des financements en devises étrangères. Ainsi, l'OPCI n'a recours à aucune couverture du risque de change.</p> <p><b>B. <u>Moyens 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</p>

	<p>qu'il conclut s'alignent sur les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- instaurer dans la mesure du possible, des baux d'une durée ferme et longue ;</li> <li>- respect des conditions de marché dans les conditions et clauses contractuelles des baux ;</li> <li>- instaurer dans la mesure du possible, des baux avec paiement en avance des loyers.</li> <li>- suivi régulier et pilotage des risques de contrepartie et de concentration en relation avec les locataires des actifs immobiliers de l'OPCI.</li> </ul> <p>Par ailleurs, l'OPCI veillera à donner la priorité en termes de recherche des locataires à des locataires notoirement solvables et souhaitant une installation à longues durées dans ses actifs.</p>
--	--

### 3. Emission des actions

<b>3.1 Conditions modalités d'émission des actions</b>	<b>et des actions</b>	<p><b>A. <u>Modalités de passation des ordres et personne chargée de la réception des souscriptions</u></b></p> <p>Les bulletins de souscription sont pré-centralisés auprès de la société de gestion et centralisés par le dépositaire.</p> <p>Les bulletins de souscription, sont pré-centralisés 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 centralisés par le dépositaire au plus tard avant 16 heures (heure de Rabat) le même jour.</p> <p>Les bulletins de souscription sont exécutés sur la base de la première valeur liquidative établie après la date limite de centralisation des souscriptions (soit à cours inconnu).</p> <p>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.</p> <p>Le montant de la souscription correspondant à des souscriptions en numéraire doit également être reçu par la société de gestion au plus tard à la date de pré-centralisation des souscriptions.</p> <p>En outre, lorsqu'il s'agit de la première souscription d'actions par un investisseur, l'ordre de souscription, pour être pris en compte, doit être accompagné 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 OPCI à règles de fonctionnement allégées.</p> <p><b>B. <u>Horodatage</u></b></p> <p>Les demandes de souscription et les bulletins de souscription sont horodatés dès leur réception par la société de gestion.</p> <p><b>C. <u>Délais de livraison des actions – jouissance</u></b></p> <p>Le délai courant de livraison des actions, soit le délai entre la date limite de centralisation des souscriptions et la date de livraison des actions par le dépositaire est au maximum de trente (30) jours ouvrés. Toutefois, ce délai peut être réduit sur décision de la société de gestion.</p>
--	-----------------------	---

	<p>La jouissance des titres commence au jour de leur livraison.</p> <p>Le calendrier de livraison des actions est précisé à tout moment par la société de gestion et communiqué par voie électronique aux actionnaires.</p> <p><b>D. <u>Prix de souscription</u></b></p> <p>Les souscriptions des actions sont effectuées en montant exprimé en dirhams ou en nombre d'actions souhaité. Elles sont versées en numéraire ou en nature.</p> <p><b>E. <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 d'opération est adressé à la société de gestion qui le transmet, par tout moyen faisant preuve de réception, notamment par courrier électronique, au porteur de titres, dans les cinq (5) jours francs à compter de la date de sa réception.</p> <p>Le nombre d'actions en circulation est 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 communiqué par tout moyen faisant preuve de réception aux actionnaires, notamment par courrier électronique, 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 pas appel public à l'épargne au sens de la loi n° 44-12 et ne fera l'objet d'aucune cotation, publicité, démarchage ou autre forme de sollicitation auprès du public. A cet effet, le nombre d'actionnaires de l'OPCI ne doit pas dépasser le nombre d'actionnaires fixé par la loi n° 44-12 et les textes pris pour son application.</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.</p> <p>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 quatre-vingt- pourcent (80%) de l'actif de l'OPCI et ce, sans qu'il y ait de projet d'investissement immobilier ou d'ordre de rachat identifié correspondant.</li> </ul> <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 par tout moyen faisant preuve de</p>



	<p>réception, notamment par courrier électronique.</p> <p><b>E. <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 d'émission non prévue dans le règlement de gestion.</p>
<p><b>4. Rachat des actions</b></p>	
<p><b>4.1 Conditions et modalités de rachat des actions</b></p>	<p><b>A. <u>Modalités de rachat des actions</u></b></p> <p>Les bulletins de rachat sont pré-centralisés auprès de la société de gestion et centralisés par le dépositaire.</p> <p>Les bulletins de rachat doivent être adressés à la société de gestion au plus tard avant 12 heures (heure de Rabat) le jour ouvré précédant la date d'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 la totalité ou d'une partie des actions qu'il détient. Le bulletin de rachat est transmis par la société de gestion au dépositaire.</p> <p>Les bulletins de rachat sont exécutés sur la base de la première valeur liquidative établie après la date limite de centralisation des rachats (soit à cours inconnu).</p> <p>Les ordres de rachat sont effectués en nombre d'actions (exprimé en nombre entier).</p> <p><b>B. <u>Horodatage</u></b></p> <p>Les demandes de rachat et les bulletins de rachat sont horodatés dès leur 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 des 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 de règlement des ordres de rachat applicable, soit le délai entre la date limite 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>

**4.2 Conditions et modalités de restrictions, de limitations et/ou suspension des rachats et de leurs reprises**

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 :

**A. Circonstances exceptionnelles**

Quand l'intérêt de l'ensemble des actionnaires le commande, la limitation et/ou suspension est décidée alors par la société de gestion après concertation avec le conseil d'administration.

**B. Violation de la réglementation applicable ou du règlement de gestion**

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.

**C. Capacité de mobilisation de la trésorerie disponible**

Dans le cas où le montant des ordres de rachat reçus dépasse la capacité de mobilisation de la trésorerie de l'OPCI ou a 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 soit à une augmentation de capital de l'OPCI, soit à un appel de fonds sous forme de compte courant d'actionnaire ou l'autorisation donnée à la société de gestion pour initier la cession d'un ou plusieurs actifs immobiliers.

**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**

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.

**E. Capital inférieur à la moitié du montant minimum du capital**

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.

**Modalités d'information des actionnaires en cas de limitation ou de suspension de rachat des actions et de reprise de rachat**

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.

**Autorisation préalable de l'AMMC**

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.

**5. Valeur liquidative**

<p><b>5.1 Modalités et périodicité d'évaluation de la valeur liquidative</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 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 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 la 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 de souscription et de rachat des actions</b></p>	<p>Des commissions de souscription acquises à l'OPCI destinées à couvrir les droits, frais, honoraires et taxes dont doit s'acquitter l'OPCI lors de l'acquisition d'actifs immobiliers sont prélevées lors des souscriptions.</p> <p>Des commissions de souscription non acquises à l'OPCI peuvent être prélevées lors des</p>

<p><b>de l'OPCI</b></p>	<p>souscriptions afin de couvrir la commercialisation des Actions par la société de gestion, ainsi que les frais engagés par la société de gestion.</p> <p>La société de gestion applique des commissions de rachat acquises à l'OPCI, si l'exécution des rachats pénalise irrémédiablement la situation financière et la rentabilité de l'OPCI</p> <p>Les taux effectifs des commissions de souscription 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 portés sur les bulletins de souscription ou de rachat selon le cas.</p> <p>La ventilation des commissions de souscription et de rachat à la charge de l'investisseur se présente comme suit :</p> <table border="1" data-bbox="504 618 1441 1090"> <thead> <tr> <th>Ventilation des commissions d'émission et de rachat à la charge de l'investisseur</th> <th>Base de calcul</th> <th>Taux (HT)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Commission de souscription acquise à l'OPCI</b></td> <td>Valeur liquidative x Nb d'actions souscrites</td> <td>20 % maximum</td> </tr> <tr> <td><b>Commission de souscription non acquise à l'OPCI</b></td> <td>Valeur liquidative x Nb d'actions souscrites</td> <td>10 % maximum</td> </tr> <tr> <td><b>Commission de rachat acquise à l'OPCI</b></td> <td>Valeur liquidative X Nb d'actions rachetées</td> <td>15% maximum</td> </tr> <tr> <td><b>Commission de rachat non acquise à l'OPCI</b></td> <td>Valeur liquidative X Nb d'actions rachetées</td> <td>Néant</td> </tr> </tbody> </table> <p>Le taux affiché est un taux maximum hors taxes.</p>	Ventilation des commissions d'émission et de rachat à la charge de l'investisseur	Base de calcul	Taux (HT)	<b>Commission de souscription acquise à l'OPCI</b>	Valeur liquidative x Nb d'actions souscrites	20 % maximum	<b>Commission de souscription 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
Ventilation des commissions d'émission et de rachat à la charge de l'investisseur	Base de calcul	Taux (HT)														
<b>Commission de souscription acquise à l'OPCI</b>	Valeur liquidative x Nb d'actions souscrites	20 % maximum														
<b>Commission de souscription 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														
<p><b>6.2 Frais de gestion</b></p>	<p><b>A. <u>Frais de fonctionnement</u></b></p> <p>Les frais de fonctionnement sont calculés et provisionnés à chaque valeur liquidative à hauteur de 3,5 % HT maximum par an de l'actif brut réévalué de l'OPCI. Ces frais sont ventilés entre la rémunération de la société de gestion et les autres frais listés ci-dessous.</p> <p>Les frais de fonctionnement 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 au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gestion de l'OPCI (fund management) ;</li> <li>- gestion des actifs immobiliers (asset management immobilier) ;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- du dépositaire, dont la rémunération est calculée et payée selon le tableau suivant :</li> </ul>															

Nature des prestations	Tarif annuel (hors TVA)	Taux (HT)
Fonction dépositaire et conservation		
Le calcul est effectué en pourcentage de l'actif brut réévalué communiqué chaque fin de semestre à un taux qui ne peut dépasser le taux annuel 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	
Paiement 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	
Extraits de compte	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	
Les tarifs s'entendent hors taxes et sont à majorés de la TVA en vigueur. - du commissaire aux comptes dont la rémunération s'élève à 20.000 Dirhams au		

titre du premier exercice de l'OPCI et de 50.000 Dirhams au titre des deux exercices suivants. Cette rémunération est payable semestriellement ;

- du dépositaire central<sup>1</sup>, 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.
- de la commission annuelle due à l'AMMC calculée, conformément à la Réglementation Applicable aux OPCI, comme suit :
  - o 0,03% HT pour la tranche de l'Actif Net inférieure ou égale à 500 millions de Dirhams ;
  - o 0,02% HT pour la tranche de l'Actif Net supérieure à 500 millions de Dirhams et inférieure ou égale à 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 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 :

- 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

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

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 et commissions 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 immobiliers, 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 incluent 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, 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 brut réévalué	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) <sup>2</sup>
3) Frais et commissions liés aux transactions immobilières	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 l'état futur d'achèvement portant sur l'actif immobilier acquis ou cédé <i>Ou</i> Valeur des actifs immobiliers acquis ou cédés indirectement <sup>3</sup>	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) Charge des opérations financières	Actif brut réévalué	2% HT maximum
5) Autres frais	Actif brut réévalué	2% HT maximum

#### **G. Approbation des budgets annuels**

La société de gestion préparera annuellement pour l'approbation du conseil d'administration les budgets annuels de l'OPCI.

#### **H. Dépassement des taux/barèmes susvisés**

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

En outre, et dans des circonstances exceptionnelles (urgence, injonction, mise en conformité avec la réglementation applicable aux OPCI), l'OPCI peut engager des dépenses dépassant ces taux et barèmes. Dans ce cas, la société de gestion en justifiera les motifs lors de la prochaine réunion du conseil d'administration et dans le rapport annuel de l'OPCI.

## **7. Distribution des produits et revenus**

<sup>2</sup> Les dépenses de maintenance et les grosses réparations des Actifs Immobiliers sont supportées par l'OPCI ou le locataire, en fonction des stipulations des baux conclus ou à conclure.

<sup>3</sup> 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.



<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 n°70-14 relative aux Organismes de placement collectif immobilier, la mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximum de six (6) mois après la clôture de l'exercice.</p>
<b>8. Informations pratiques</b>	
<b>8.1 Dénomination de l'établissement dépositaire</b>	<p>CDG Capital</p>
<b>8.2 Dénomination des évaluateurs immobiliers</b>	<p>TINSA MAROC SARL SIGMATOP SARL</p>
<b>8.3 Dénomination du commissaire aux comptes</b>	<p>Mazars Audit et Conseil</p>
<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-RFA</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>- Barid Al Maghrib, représenté par M. Ahmed Amin Ben Djelloun Touimi ;</li> <li>- M. Ahmed Amin Ben Djelloun Touimi ;</li> <li>- Ajarinvest SA représentée par M. Noredine TAHIRI.</li> </ul>