

EXTRAIT DU DOCUMENT D'INFORMATION

Dénomination de l'OPCI : TERRAMIS SPI-RFA

Régi par les dispositions de la loi n° 70-14 relative aux Organismes de Placement Collectif
Immobilier

Agréé par l'AMMC en date du **18/01/2022** sous la référence **AG/SPI/001/2022**.

Constitué à l'initiative de la société de gestion **Morocco Real Estate Management (MREM)**

Adresse du siège social de la société de gestion : Angle route d'El Jadida et rue Abou Dabi -
Casablanca (Maroc)

Agréée par l'AMMC en date du 4 décembre 2020 sous la référence AG/SDG/04/2020.

TERRAMIS SPI-RFA
Extrait du document d'information

Ce document constitue un extrait du document d'information visé par l'AMMC en date du **19 avril 2022** sous la référence **VI/SPI/004/2022**, tel que prévu par les dispositions de l'article 6 de la loi n°70-14 relative aux Organismes de placement collectif immobilier promulguée par le dahir n° 1-16-130 du 21 Kaada 1437 (25 août 2016).

Le visa du document d'information par l'AMMC n'implique ni approbation de l'opportunité d'investissement dans la SPI-RFA, 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 de ladite SPI-RFA auprès du public.

L'extrait du document d'information fournit des informations essentielles aux investisseurs de cette SPI-RFA. 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 cette SPI-RFA et quels risques y sont associés. Les investisseurs sont invités à le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

SOMMAIRE

1. Durée d'investissement recommandée	4
2. Politique d'investissement	4
3. Conditions et modalités d'émission des actions de la SPI-RFA ainsi que celles de restriction, de limitation ou de suspension d'émission et de sa reprise	13
4. Conditions et modalités de rachat des actions de la SPI-RFA ainsi que celles de restrictions, de limitation ou de suspension de rachat et de sa reprise	16
5. Modalités et périodicité de détermination de la valeur liquidative de l'action de la SPI-RFA	20
6. Frais et commissions	21
7. Modalités de distribution de tout produit ou revenu aux porteurs de titres.....	28
8. Informations pratiques.....	29

TERRAMIS SPI-RFA

Extrait du document d'information

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

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

1- Durée d'investissement recommandée

La durée d'investissement recommandée est de dix (10) ans.

LA SPI-RFA peut ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leurs apports avant l'écoulement de la durée d'investissement recommandée.

2- Politique d'investissement

2.1- Objectifs de gestion et stratégie d'investissement

2.1.1. Objectifs de gestion

La SPI-RFA a pour objectif de gestion de proposer aux Actionnaires, dans le cadre d'un horizon de détention à long terme, un résultat auquel participent la distribution de dividendes et la revalorisation potentielle de ses Actions avec une allocation d'actifs investie dans le secteur de l'immobilier locatif.

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

L'investissement au niveau de la SPI-RFA portera sur les classes d'actifs suivants : terrains à bâtir, bureaux, commerces, industriels, surfaces de grande distribution, locaux logistique et locaux d'activité (plateforme logistique et stockage), résidences, immeubles mixtes (bureaux, commerces, logements), locaux commerciaux, murs d'hôtels, de cliniques ou d'écoles voire logements, et autres actifs immobiliers à forte valeur ajoutée.

2.1.2. Stratégie d'investissement

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

a) Stratégie d'investissement globale

La SPI-RFA aura pour objectif la détention directe ou indirecte d'Actifs Immobiliers en vue de leur location. L'exposition directe ou indirecte au marché immobilier peut atteindre 99.9% de la valeur globale de l'Actif de la SPI-RFA. Le reste sera investi dans la poche financière.

Dans l'attente de la réalisation de sa stratégie d'investissement, la SPI-RFA placera les liquidités

TERRAMIS SPI-RFA
Extrait du document d'information

disponibles en instruments financiers liquides.

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

Cette stratégie d'investissement sera mise en œuvre par la Société de Gestion au moyen :

- d'une sélection d'Actifs Immobiliers disposant d'une bonne perspective de rendement locatif et de valorisation ;
- de l'utilisation positive de l'effet de levier des financements externes ;
- du suivi des risques grâce au contrôle des procédures opérationnelles mises en place, la garantie des moyens humains et techniques et le suivi des ratios de dispersion réglementaires ;
- de la mobilisation de moyens humains et techniques adéquats et suffisants en termes de compétences et d'effectif ;
- du strict respect des politiques et procédures internes de la Société de Gestion.

Le tableau ci-dessous résume les règles d'éligibilité et limites d'investissement de la SPI-RFA :

Composante	Seuils limites (%)
Actifs Immobiliers (*)	Minimum 60%
(a) Immeubles acquis, construits ou en cours, et <i>droits réels immobiliers conférés par titre (**)</i>	Minimum 50%
(b) <i>Droit réels immobiliers étrangers (**)</i>	Maximum 10%
(c) <i>Titres de capital ou titres de créances avec droit au capital & titres d'OPCI (***)</i>	-
Titres de créances ne permettant pas la participation au capital social (*)	Maximum 10%
Placements sous forme d'avances en compte courant d'associés (*)	Maximum 10%
Liquidités et instruments financiers à caractère liquide (*)	-
Composante	Seuils limites (%)
Actifs Immobiliers (*)	Minimum 60%
(d) Immeubles acquis, construits ou en cours, et <i>droits réels immobiliers conférés par titre (**)</i>	Minimum 50%
(e) <i>Droit réels immobiliers étrangers (**)</i>	Maximum 10%
(f) <i>Titres de capital ou titres de créances avec droit au capital & titres d'OPCI (***)</i>	-
Titres de créances ne permettant pas la participation au capital social (*)	Maximum 10%
Placements sous forme d'avances en compte courant d'associés (*)	Maximum 10%
Liquidités et instruments financiers à caractère liquide (*)	Minimum 10%

(*) % exprimé par rapport au total actif de la SPI-RFA.

(**) % exprimé par rapport aux Actifs Immobiliers visés aux 1) à 5) de l'article 3 de la Loi 70-14.

(***) % à concurrence de la quote-part que ces actifs investissent dans les actifs (a) et (b).

b) Stratégie d'investissement adoptée en fonction de la nature des actifs

(i) Stratégie d'investissement pour la poche immobilière

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

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

- des acquisitions en direct ;
- des constructions ou des apports en nature à la SPI-RFA d'Actifs Immobiliers,
- des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière ;
- la réalisation d'opérations de projets de développement.

L'investissement de la SPI-RFA portera, dans un premier temps, sur des Actifs Immobiliers exploités en tant que surfaces de grande distribution, commerces, locaux de logistique et locaux d'activité (plateforme logistique et stockage), loués par le groupe Label'Vie, ainsi que par tout locataire de premier plan.

Par la suite, l'investissement de la SPI-RFA pourra porter sur des Actifs Immobiliers (ou titres de participation directe ou indirecte au capital social dans des sociétés à prépondérance immobilière) à vocation locative localisés au Royaume du Maroc et à l'étranger, des actifs financiarisés de premier ordre sur les classes d'actifs suivants : terrains à bâtir, bureaux, commerces, industriels, surfaces de grande distribution, locaux logistique et locaux d'activité (plateforme logistique et stockage), résidences, immeubles mixtes (bureaux, commerces, logements), locaux commerciaux, murs d'hôtels, de cliniques ou d'écoles voire logements, et autres actifs immobiliers à forte valeur ajoutée.

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

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

TERRAMIS SPI-RFA

Extrait du document d'information

- les titres de capital, certificats de sukuk, droits, créances ou titres de créances permettant la participation directe ou indirecte au capital social dans des sociétés à prépondérance immobilière, à l'exclusion des sociétés de personnes et des sociétés civiles ;
- les titres d'autres OPCI de droit marocain.

Conformément aux procédures internes de la Société de Gestion, l'opportunité d'investissement relative à un Actif Immobilier est reçue et analysée en interne avant d'être présentée au Conseil d'Administration qui décide de retenir l'Actif et de l'allouer à la SPI-RFA ou de le rejeter sur la base des études et analyses préalables en étant particulièrement attentif aux caractéristiques suivantes :

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

(ii) Stratégie d'investissement pour la poche financière

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

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

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

Les orientations de placement de la poche financière sont arrêtées par la Société de Gestion conformément à ses procédures internes.

c) Politique d'endettement

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

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

La SPI-RFA peut contracter :

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

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

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

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

L'endettement de la SPI-RFA se fait en devise marocaine (MAD) ou en devise étrangère pour le financement d'Actifs situés à l'étranger. Les emprunts peuvent être conclus à taux fixe ou à taux variable plafonné.

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

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

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

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

TERRAMIS SPI-RFA

Extrait du document d'information

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

Souscription des titres émis par la SPI-RFA :

La SPI-RFA se réserve la possibilité d'émettre des titres de créance (obligations et/ou billets de Trésorerie) dans le respect de la réglementation applicable à ces instruments et dans les limites des ratios prudentiels applicables à la SPI-RFA.

Toute émission de titres de créances, de quelque nature que ce soit, devra être autorisée par les organes de gouvernance de la SPI-RFA conformément à la réglementation en vigueur au moment de ladite émission et aux statuts. Les modalités et les caractéristiques définitives de chaque émission seront arrêtées par les organes sociaux compétents de la SPI-RFA.

L'émission de titres de créances par la SPI-RFA peut prendre la forme soit d'une opération d'appel public à l'épargne, soit d'une opération de placement privé.

En application de l'article 5 de la loi n° 44-12 relative à l'appel public à l'épargne, et sous réserve des dispositions des articles 3 et 8 de ladite loi, lorsque la SPI-RFA envisage de faire appel public à l'épargne, elle est tenue de soumettre au visa de l'AMMC un prospectus destiné au public, conformément aux modalités fixées par la circulaire de l'AMMC n° 03-19 relative aux opérations et informations financières.

Lorsque la SPI-RFA envisage de réaliser un placement privé, elle est tenue de déposer au siège de l'AMMC un dossier comprenant les documents et les informations prévus par la circulaire n° 03-19 précitée.

Les titres émis par la SPI-RFA seront évalués dans le respect des textes réglementaires en vigueur.

d) Avances en comptes courants d'associés

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

2.2- Indice de référence

La Société de Gestion considère qu'en l'absence d'indice pertinent et publié régulièrement, pour suivre l'évolution du marché de l'immobilier notamment, aucun indicateur de référence ne peut être utilisé.

2.3- Facteurs de risques

2.3-1. Risques généraux

a) Risque de perte en capital

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

TERRAMIS SPI-RFA
Extrait du document d'information

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

La Société de Gestion gère la SPI-RFA dans l'intérêt exclusif des Actionnaires selon les conditions prévues dans les Statuts et dans le respect du présent Règlement de Gestion, notamment en ce qui concerne la stratégie d'investissement.

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

2.3-2. Risques spécifiques à la SPI-RFA

a) Risques liés au marché immobilier

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

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

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

b) Risque de liquidité

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

c) Risque lié au recours à l'endettement

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

d) Risque de contrepartie

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

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

TERRAMIS SPI-RFA
Extrait du document d'information

e) Risque de taux

Malgré une couverture éventuelle du risque de taux, la SPI-RFA pourra demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse, la dette bancaire pouvant être tirée à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse de coût du service de la dette et réduira les résultats de la SPI-RFA. Dans ces conditions extrêmes, ce risque peut résulter dans un effet de levier négatif et entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

f) Risque de change

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

g) Risques spécifiques liés aux opérations de développement

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

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

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

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

La SPI-RFA pourra détenir des participations directes ou indirectes au capital social dans des sociétés à prépondérance immobilière non cotées. Dans ces conditions, l'évaluation des titres de participation effectuée par la Société de Gestion se fera sur la base des seules informations disponibles pouvant générer des variations à la hausse comme à la baisse des valeurs liquidatives.

i) Risque de non-renouvellement des baux

- Baux à durées fermes longues :

Dans la mesure du possible, la SPI-RFA favorisera la signature des baux avec des durées fermes longues assorties de garanties et de cautions le cas échéant. Malgré la présence de clauses dans les contrats de bail de la SPI-RFA visant l'obligation du locataire à payer le loyer restant à courir jusqu'à la date d'échéance de la durée du bail, la SPI-RFA pourra demeurer exposée à un risque de résiliation anticipée et/ou à un risque de non-renouvellement du contrat de bail par le locataire au-delà de la période ferme. Le non-

TERRAMIS SPI-RFA

Extrait du document d'information

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

- Baux à durées non fermes :

Le Locataire peut décider de ne pas renouveler le contrat de bail à la fin des durées conclues dans le contrat de bail ou procéder à la résiliation anticipée du contrat, et par conséquent libérer l'actif occupé (risque de vacance). Cette situation expose la SPI-RFA à un risque de baisse de revenus pendant la période de vacance de l'actif libéré ainsi qu'au risque que le nouveau contrat de bail soit conclu dans des conditions moins favorables que le contrat initial, en cas de dégradation des conditions du marché.

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

2.4- Mécanismes de couverture

2.4.1. Mécanismes de couverture contre les risques financiers

La Société de Gestion peut utiliser les instruments dérivés suivants :

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

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

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

2.4.2. Mécanismes de couverture contre les risques locatifs

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

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

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

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

3.1- Investisseurs éligibles

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

- (i) qualifiés au sens de la loi n° 44-12 relative à l'appel public à l'épargne et aux informations exigées des personnes morales et organismes faisant appel public à l'épargne ; et
- (ii) agréés par le Conseil d'Administration statuant dans les conditions de l'Article V.7.1 e) du Document d'Information.

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

3.2- Conditions et modalités d'émission des Actions

3.2-1. Valeur de souscription

Les Actions sont émises sur la base de :

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

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

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

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

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

3.2-2. Montant minimum de souscription

Le montant minimum de souscription initiale des Actions est fixé à cent dirhams (100 MAD) ou au prix de souscription d'une (1) Action.

En cours de vie de la SPI-RFA, le montant minimum de toute souscription ultérieure d'Actions par un Investisseur Eligible est fixé, pour chaque Investisseur Eligible, à de cent mille dirhams (100.000 MAD) ou à mille (1.000) Actions.

3.2-3. Passation des ordres de souscription des Actions

La Société de Gestion est chargée de recueillir les souscriptions d'Actions de la SPI-RFA. Toutes les demandes de souscription d'Actions doivent être libellées exclusivement en montant en dirhams.

Les ordres de souscription sont pré-centralisés auprès de la Société de Gestion au plus tard un (01) Jour Ouvré avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative, à 12h00 heures (heure locale) et sont centralisés par le Dépositaire au plus tard avant 15h00 le même jour (la « **Date de Centralisation des Souscriptions** »).

Après vérification de la qualité d'Investisseur Eligible, les ordres de souscription sont exécutés sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (soit à cours inconnu).

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

3.2-4. Les commissions de souscription acquises et non acquises

Des commissions de souscription acquises à la SPI-RFA sont prélevées lors de chaque souscription afin de couvrir les frais et taxes relatifs à l'acquisition d'Actifs Immobiliers et de garantir l'égalité entre les Actionnaires.

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

Frais prélevés à la charge de l'investisseur lors des souscriptions	Assiette	Taux maximum (HT)
Commission de souscription acquise à la SPI-RFA	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions souscrites	25 %
Commission de souscription non acquise à la SPI-RFA	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions souscrites	10 %

Les taux affichés sont des taux maximums hors taxes. Les taux effectivement appliqués sont fixés par la Société de Gestion dans la limite de ces plafonds, après approbation du Conseil d'Administration.

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

3.2-5. Horodatage

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

3.2-6. Livraison des Actions

Le délai courant de livraison des Actions, soit le délai entre la Date de Centralisation des Souscriptions et la date de livraison des Actions par le Dépositaire est au maximum de quarante-cinq (45) Jours Ouvrés. Toutefois, ce délai pourra être inférieur sur décision de la Société de Gestion.

La Société de Gestion fournira tous ses efforts pour livrer les Actions dans les meilleurs délais.

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

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

3.2-7. Avis d'opération

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

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

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

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

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

3.3-1. Restrictions :

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

TERRAMIS SPI-RFA

Extrait du document d'information

des Actions émises par la SPI-RFA.

La souscription d'Actions est réservée aux Investisseurs Eligibles tels que définis à l'Article IV-1-1-a) du Document d'Information.

3.3-2. Limitation et/ou suspension :

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

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

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

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

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

4- Conditions et modalités de rachat des actions de la SPI-RFA ainsi que celles de restrictions, de limitation ou de suspension de rachat et de sa reprise

4.1- Conditions et modalités de rachat des Actions

4.1-1. Modalités de rachat des Actions

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

Les ordres de rachat sont pré-centralisés auprès de la Société de Gestion au plus tard un (01) Jour Ouvré avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative, à 12h00 heures (heure locale) et sont centralisés par le Dépositaire au plus tard avant 15h00 le même jour (la « **Date de Centralisation des Rachats** »).

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

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

TERRAMIS SPI-RFA

Extrait du document d'information

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

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

4.1-2. Commissions de rachat acquises et non acquises

La Société de Gestion applique des commissions de rachat, acquises à la SPI-RFA, si l'exécution des ordres de Rachat pénalise la situation financière et la rentabilité de la SPI-RFA.

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

La Société de Gestion applique des commissions de rachat, acquises et non acquises à la SPI-RFA, selon les taux suivants :

Frais à la charge de l'investisseur, prélevés lors des rachats	Assiette	Taux maximum (HT)
Commission de rachat acquise à la SPI-RFA	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions rachetées	25 %
Commission de rachat non acquise à la SPI-RFA	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions rachetées	5 %

Les taux affichés sont des taux maximums hors taxes. Les taux effectivement appliqués sont fixés par la Société de Gestion dans la limite de ces plafonds, après approbation du Conseil d'Administration.

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

4.1-3. Horodatage

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

4.1-4. Avis d'opération

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

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

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

TERRAMIS SPI-RFA

Extrait du document d'information

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

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

4.2- Délai de règlement des rachats

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

La Société de Gestion fournira tous ses efforts pour régler les rachats des Actions dans les meilleurs délais.

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

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

Les rachats d'Actions ne sont autorisés qu'à l'échéance d'un délai de sept (7) ans à compter de la date de souscription des Actions dont le rachat est demandé (la « Période de Blocage »).

Dans l'hypothèse d'une souscription d'Actions par voie d'apport en nature d'un Actif Immobilier (y compris un terrain à bâtir) dont les caractéristiques le rendent spécifiquement rattaché à la qualité de l'Actionnaire l'ayant apporté, la Période de Blocage est étendue à la plus tardive des deux dates suivantes : (i) 10 (ans) ans à compter de la date de souscription des Actions dont le rachat est demandé ou (ii) l'achèvement complet du développement, et de la commercialisation d'au moins 60% de l'Actif Immobilier apporté par l'Actionnaire auteur de la demande de rachat.

Par dérogation à ce qui précède, dans l'hypothèse où, au cours de la Période de Blocage, la Société de Gestion reçoit des demandes de souscription en numéraire d'Investisseurs Eligibles sur la Valeur Liquidative suivante dont le montant total excède celui des rachats demandés, alors, l'ordre de rachat sera alors exécuté intégralement.

En revanche, si la Société de Gestion reçoit des demandes de souscription en numéraire d'Investisseurs Eligibles sur la Valeur Liquidative suivante dont le montant total est inférieur à celui des rachats demandés, alors ladite demande de rachat ne sera exécutée que partiellement dans la même proportion que le montant des souscriptions reçues.

A l'issue de la Période de Blocage, dans l'intérêt des Actionnaires et/ou si les conditions de marché l'exigent, la Société de Gestion peut restreindre, limiter ou suspendre temporairement les rachats

TERRAMIS SPI-RFA
Extrait du document d'information

d'Actions de la SPI-RFA dans les conditions suivantes :

- (i) Si les ordres de rachat dépassent la trésorerie de la SPI-RFA ou si leur exécution aurait pour conséquence un non-respect par la SPI-RFA de la Règlementation OPCI ou du Règlement de Gestion, l'exécution de la demande de rachat peut être suspendue temporairement.

Dans cette hypothèse, la demande de rachat sera exécutée intégralement lors de la Valeur Liquidative suivante si la Société de Gestion reçoit des demandes de souscription en numéraire d'Investisseurs Eligibles dont le montant total excède celui du rachat demandé.

En revanche, si la Société de Gestion reçoit des demandes de souscription en numéraire d'Investisseurs Eligibles dont le montant total est inférieur à celui du rachat demandé, alors ladite demande de rachat ne sera exécutée que partiellement dans la même proportion que le montant des souscriptions reçues. Le reliquat sera exécuté sur les Valeurs Liquidatives suivantes à concurrence des montants des souscriptions reçues.

- (ii) La SPI-RFA doit suspendre le rachat de ses Actions lorsque son capital atteint la moitié du montant minimum du capital constitué conformément aux dispositions de l'article 28 de la loi 70-14. Son Conseil d'Administration doit, dans un délai de deux (2) mois à compter de la date de cette suspension, convoquer l'Assemblée Générale extraordinaire de la SPI-RFA afin de se prononcer sur sa dissolution (conformément à l'article 72 de la Loi 70-14).

- (iii) Si un cas de force majeure l'exige, la Société de Gestion sera dans l'obligation de restreindre, limiter ou suspendre ces ordres le temps de trouver une solution satisfaisante.

Conformément à l'article 269 du Dahir (9 ramadan 1331) formant Code des obligations et des contrats, on entend par force majeure tout fait que la SPI-RFA ne peut prévenir, tel que les phénomènes naturels (inondations, sécheresses, orages, incendies, sauterelles), l'invasion ennemie, le fait du prince, et qui rend impossible l'exécution de l'ordre de rachat.

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

Dans les hypothèses décrites aux (i) jusqu'à (iii) ci-avant, la Société de Gestion fournira ses meilleurs efforts pour trouver les liquidités nécessaires pour procéder au rachat demandé et notamment à travers :

- (i) de nouvelles souscriptions d'Actions ;
- (ii) l'endettement, dans les limites des ratios d'endettement applicables à la SPI-RFA ;
- (iii) la cession d'Actifs.

La durée de la suspension ne peut en aucun cas dépasser trente-six (36) mois à compter de la suspension ou limitation du rachat. Pendant cette durée, les Actionnaires s'interdisent de prendre toute résolution, décision ou mesure de quelle que nature que ce soit, visant à dissoudre et/ou liquider la SPI-RFA.

TERRAMIS SPI-RFA

Extrait du document d'information

A l'issue de cette période, si la demande de rachat ne peut être honorée à défaut de liquidités, la Société de Gestion demandera au Conseil d'Administration de réunir l'Assemblée Générale avec à l'ordre du jour une résolution visant à se prononcer sur l'opportunité de la liquidation de la SPI-RFA.

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

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

5.1- Modalités et périodicité de détermination de la Valeur Liquidative

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

La Valeur Liquidative est établie sur une base semestrielle, les 30 juin et 31 décembre de chaque année (la « Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative »). Dans le cas où la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative ne serait pas un Jour Ouvré, la Valeur Liquidative sera établie le Jour Ouvré suivant.

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

La Société de Gestion se réserve la possibilité, à la demande du Conseil d'Administration, de calculer et de publier une Valeur Liquidative exceptionnelle qui sera utilisée pour des opérations de souscription et/ou de rachat d'Actions réalisées selon les mêmes modalités prévues aux Articles IV.1 et IV.2 ci-avant. Le délai entre la prise de décision de calcul de la Valeur Liquidative exceptionnelle et la date de son établissement et son utilisation pour les opérations de souscription et/ou de rachat sera de trente (30) Jours Ouvrés au minimum.

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

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

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

5.2- Modalités et périodicité de diffusion de la Valeur Liquidative

La Valeur Liquidative est communiquée par tout moyen à toute personne qui en fait la demande. Elle est publiée dans un journal d'annonces légales cinq (5) jours francs suivant sa date de calcul. La Valeur Liquidative est également affichée dans les locaux de la Société de Gestion le premier jour ouvrable qui suit sa détermination.

TERRAMIS SPI-RFA
Extrait du document d'information

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

6- Frais et commissions

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

6.1- Commissions d'émission ou du rachat des Actions

Les commissions sont résumées dans les tableaux ci-après :

Ventilation des commissions d'émission et de rachat à la charge de l'investisseur	Base de calcul	Taux maximum (HT)
Commission d'émission non acquise à la SPI-RFA	$\frac{\text{Valeur Liquidative}}{\text{Nombre d'Actions souscrites}}$	10 %
Commission d'émission acquise à la SPI-RFA	$\frac{\text{Valeur Liquidative}}{\text{Nombre d'Actions souscrites}}$	25 %
Commission de rachat non acquise à la SPI-RFA	$\frac{\text{Valeur Liquidative}}{\text{Nombre d'Actions rachetées}}$	5%
Commission de rachat acquise à la SPI-RFA	$\frac{\text{Valeur Liquidative}}{\text{Nombre d'Actions rachetées}}$	25 %

6.2- Frais de gestion

a) Cartographie des frais de gestion

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

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

Les frais de gestion seront provisionnés trimestriellement et payés en fonction des dates d'échéance des factures.

TERRAMIS SPI-RFA
Extrait du document d'information

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

Frais à la charge de la SPI-RFA	Assiette	Taux barème (HT)
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif Net	3,5 % HT maximum annuel dont 0,30% HT maximum pour la Société de Gestion (Commission de Gestion)
Frais d'exploitation immobilière	Valeur globale des Actifs Immobiliers détenus	3% HT maximum annuel (hors frais liés aux grosses réparations et à la maintenance des biens immobiliers)
Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers	Prix (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'Actif Immobilier acquis ou cédé 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	4 % HT maximum (hors frais liés aux droits d'enregistrement, de la conservation foncière et les honoraires du notaire)
Frais liés aux opérations sur instruments financiers	Valeur de la transaction financière	2 % HT maximum
Autres frais	Actif net	1% HT maximum

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

b) Frais de fonctionnement et de gestion

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

TERRAMIS SPI-RFA
Extrait du document d'information

(i) Rémunération de la Société de Gestion

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

- Gestion de la SPI-RFA (fund management), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SPI-RFA ainsi que l'allocation entre la poche immobilière et la poche financière, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement des Actifs Immobiliers, ainsi que, le cas échéant, des Actifs Financiers, la détermination des modalités de réalisation des Actifs Immobiliers et des Actifs Financiers, les prestations liées aux obligations d'information de l'AMMC et des Actionnaires, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;
- Gestion des Actifs Immobiliers (asset management immobilier), à savoir notamment l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des Actifs Immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des Actifs Immobiliers.

La rémunération de la Société de Gestion sera prélevée tous les trimestres sur la base d'une commission de gestion annuelle maximale de zéro virgule deux pourcent (0,2%) hors taxes de l'Actif Net pour le fund management et zéro virgule un pourcent (0,1%) hors taxes de l'Actif Net pour l'asset management.

(ii) Rémunération du Dépositaire

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

TERRAMIS SPI-RFA
Extrait du document d'information

COMMISSIONS DÉPOSITAIRE	TARIFICATION MAXIMUM (HT)	BASE DE CALCUL
<ul style="list-style-type: none"> • Conservation et garde des actifs • Contrôle Dépositaire • Commission Règlement – • Livraison 	0,035 %	Provisionnée trimestriellement sur la base de l'Actif Net
Actions cotées	FRANCO	
Obligations cotées	FRANCO	
Opérations de gré à gré ferme	50 DH	
Opérations de souscriptions/Rachats OPCI	50 DH	
Commission OST		
Encaissement de dividendes	FRANCO	
Paieement des coupons et autres OST	FRANCO	
Services aux émetteurs		
Centralisation des titres de capital	100.000 DH	
Centralisation des titres de créances	70.000 DH	
Distribution du résultat et paiement des dividendes de la SPI-RFA	FRANCO	
Opérations en devises étrangères		
Transfert		
Transfert sortant	500 DH	
Relevés titres	FRANCO	
Avis d'opération	FRANCO	

La rémunération du Dépositaire est versée semestriellement.

(iii) Rémunération du dépositaire central

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

(iv) Rémunération des Evaluateurs Immobiliers

La rémunération des Evaluateurs Immobiliers porte sur :

a) Les missions permanentes :

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

TERRAMIS SPI-RFA
Extrait du document d'information

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

b) Les missions ponctuelles :

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

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

La rémunération appliquée à ces Expertises Ponctuelles sera négociée de bonne foi par les parties.

Les modalités de rémunération des Evaluateurs Immobiliers sont fixées dans les conventions conclues entre eux et la Société de Gestion.

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

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

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

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

(v) Rémunération du Commissaire aux Comptes

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

TERRAMIS SPI-RFA
Extrait du document d'information

(vi) Commission annuelle de l'AMMC

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

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

(vii) Rémunération du conseiller juridique :

La rémunération du conseiller juridique porte sur la mission d'assistance et d'accompagnement juridique lors de la constitution de la SPI-RFA et pendant toute sa durée de vie. Elle se limite à 0,1% maximum HT de l'Actif Net.

c) Frais d'exploitation immobilière

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

Ces frais recouvrent :

- l'ensemble des charges des Actifs Immobiliers, notamment :
 - les loyers des baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres ;
 - les impôts, taxes et redevances afférents aux Actifs Immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux ;
 - les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient ;
 - les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes ;
 - les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité ;
 - les honoraires d'administration de biens et de « property » management ;
 - l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ;
- l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;
- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation¹, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et

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

TERRAMIS SPI-RFA

Extrait du document d'information

leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;

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

Les frais d'exploitation immobilière se limitent à 3 % maximum HT de la valorisation des Actifs Immobiliers (n'incluant pas les dépenses de maintenance des Actifs Immobiliers et les grosses réparations qui sont supportés par la SPI-RFA ou le locataire en fonction des stipulations des baux conclus ou à conclure).

d) Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers

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

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

e) Frais liés aux opérations sur instruments financiers

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

TERRAMIS SPI-RFA
Extrait du document d'information

f) Autres frais

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

- les frais de structuration de la SPI-RFA ;
- il est précisé que toute autre fonction, en dehors des fonctions de gestion de la SPI-RFA (*fund management*) et de gestion des Actifs Immobiliers (Asset Management), assurée par la Société de Gestion pour le compte de la SPI-RFA, et rentrant dans le cadre de l'objet social de la Société de Gestion, peut faire l'objet d'une tarification supplémentaire.

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

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

6.3 Dépassement des frais et commissions

Après approbation du Conseil d'Administration, la Société de Gestion peut dépasser, exceptionnellement, les taux des frais et commissions susmentionnés.

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

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

- au moins 85% de la quote-part du résultat visé au 1) de l'article 75 de la Loi 70-14 ;
- au moins 60% de la plus-value réalisée au titre de la cession d'actifs mentionnés aux 1),2),3),4), et 5) de l'article 3 de la Loi 70-14 ;
- 100% des dividendes et parts sociales perçus ;
- 100% des produits des revenus, des plus-values de cession des instruments financiers visés au 1) de l'article premier de l'arrêté n°2305-18 du Ministère de l'Economie et des Finances et des placements à revenu fixe perçus.

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

Conformément à l'article 76 de la Loi 70-14, la mise en paiement des sommes distribuables est effectuée dans un délai maximum de six (6) mois suivant la date de clôture de l'exercice

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

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

8- Informations pratiques

Etablissement dépositaire :	BANQUE MAROCAINE POUR LE COMMERCE ET L'INDUSTRIE (BMCI)
Évaluateurs immobiliers :	DEXA et EDGESTONE VALUATION
Commissaire aux comptes :	HORWATH MAROC AUDIT
Informations relatives à l'OPCI :	<p>Adresse : Angle route d'El Jadida et rue Abou Dabi - Casablanca (Maroc).</p> <p>Modalités d'obtention des informations : par courrier à l'adresse ci-dessus ou par mail à l'adresse suivante : m.benbekhaled@mrem.ma</p>
Direction générale :	La direction générale de la SPI-RFA est assurée par Morocco Real Estate Management (MREM) , représentée par Monsieur Mohamed Montassir BENBEKHALED en sa qualité de Directeur Général.
Composition du Conseil d'Administration :	<ul style="list-style-type: none">- Retail Holding, représentée par Monsieur Riad LAISSAOUI ;- Monsieur Salaheddine MEZOUAR ;- Madame Amina FIGUIGUI ;- Morocco Real Estate Management. représentée par Monsieur Mohamed Montassir BENBEKHALED.