



الهيئة المغربية لسوق الرساميل  
أوْتُورِيتَادِ مَارُوكِيَّةُ لِلْمَسَكَنِ وَالْمَرْكَبِ  
AUTORITÉ MAROCAINE DU MARCHÉ DES CAPITALS

# GUIDE RELATIF AUX ORGANISMES DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER

DESTINÉ AUX PROFESSIONNELS

JUIN 2019

# PREAMBULE

L'introduction des Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI) au Maroc s'inscrit dans le cadre des actions entreprises en vue de diversifier les moyens de financement de l'économie et de l'immobilier en particulier, de mobiliser l'épargne longue et de développer le secteur financier au Maroc. Ces nouveaux véhicules d'investissements dont l'objet principal est la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue exclusivement de leur location, répondent tant aux besoins des opérateurs économiques qu'à ceux des investisseurs.

Le Maroc a mis en place un cadre législatif spécifique aux OPCI à travers l'adoption en Août 2016 de la loi n°70-14 relative aux Organismes de placement collectif immobilier. Afin d'opérationnaliser les dispositions de la loi n°70-14 précitée, plusieurs textes ont été publiés :

- trois décrets du Chef du gouvernement ;
- un arrêté du Ministre de l'économie et des finances ;
- une circulaire de l'Autorité marocaine du marché des capitaux (AMMC).

Afin d'accompagner le lancement des OPCI au Maroc, l'AMMC a élaboré un guide destiné à l'ensemble des professionnels et des acteurs qui interviennent pour assurer la gestion et la bonne marche des OPCI. Le présent guide présente :

- les modalités d'agrément et le fonctionnement des OPCI ;
- les modalités d'agrément et les obligations des sociétés de gestion d'OPCI ;
- les conditions d'exercice et les modalités de désignation des évaluateurs immobiliers et des établissements dépositaires ainsi que leurs missions et leurs obligations ;
- les modalités de désignation des commissaires aux comptes ainsi que leurs missions et leurs obligations ;
- les missions de l'AMMC dans le cadre de la supervision des OPCI et de leurs sociétés de gestion.

# SOMMAIRE

## ECOSYSTÈME DES OPCI

06

## LES ORGANISMES DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER 07

1. Qu'est-ce qu'un Organisme de placement collectif immobilier ?
2. Quels sont les différents types d'OPCI ?
3. A quelles autorisations est soumis un OPCI ?
4. Quelles sont les règles de composition de l'actif d'un OPCI ?
5. Quels sont les moyens de financement d'un OPCI ?
6. Quelle fiscalité pour les OPCI ?

## LES SOCIÉTÉS DE GESTION D'OPCI

17

7. Quelles sont les conditions d'exercice de l'activité de société de gestion d'OPCI ?
8. A quelles autorisations est soumise une société de gestion d'OPCI ?
9. Quels sont les cas de retrait d'agrément d'une société de gestion d'OPCI ?
10. Quelles sont les obligations de moyens des sociétés de gestion d'OPCI ?
11. A quelles obligations en matière de déontologie et de conflits d'intérêts sont soumises les sociétés de gestion d'OPCI ?
12. Quelles sont les obligations de la société de gestion en matière d'informations des porteurs de titres ?

## LES ÉVALUATEURS IMMOBILIERS

26

13. Quelles sont les conditions d'exercice de l'activité d'évaluateur immobilier d'actifs d'OPCI ?
14. Quelles sont les modalités de désignation des évaluateurs immobiliers d'actifs d'OPCI ?
15. Quelles sont les missions de l'évaluateur immobilier d'actifs d'OPCI ?
16. Quelles sont les obligations d'informations de l'évaluateur immobilier d'actifs d'OPCI ?

## LES ÉTABLISSEMENTS DÉPOSITAIRES

32

17. Quelles sont les conditions d'exercice de l'activité d'établissement dépositaire d'actifs d'OPCI ?
18. Quelles sont les modalités de désignation de l'établissement dépositaire d'actifs d'OPCI ?
19. Quelles sont les missions de l'établissement dépositaire d'actifs d'OPCI ?
20. Quelles sont les obligations d'informations de l'établissement dépositaire d'actifs d'OPCI ?

## LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

35

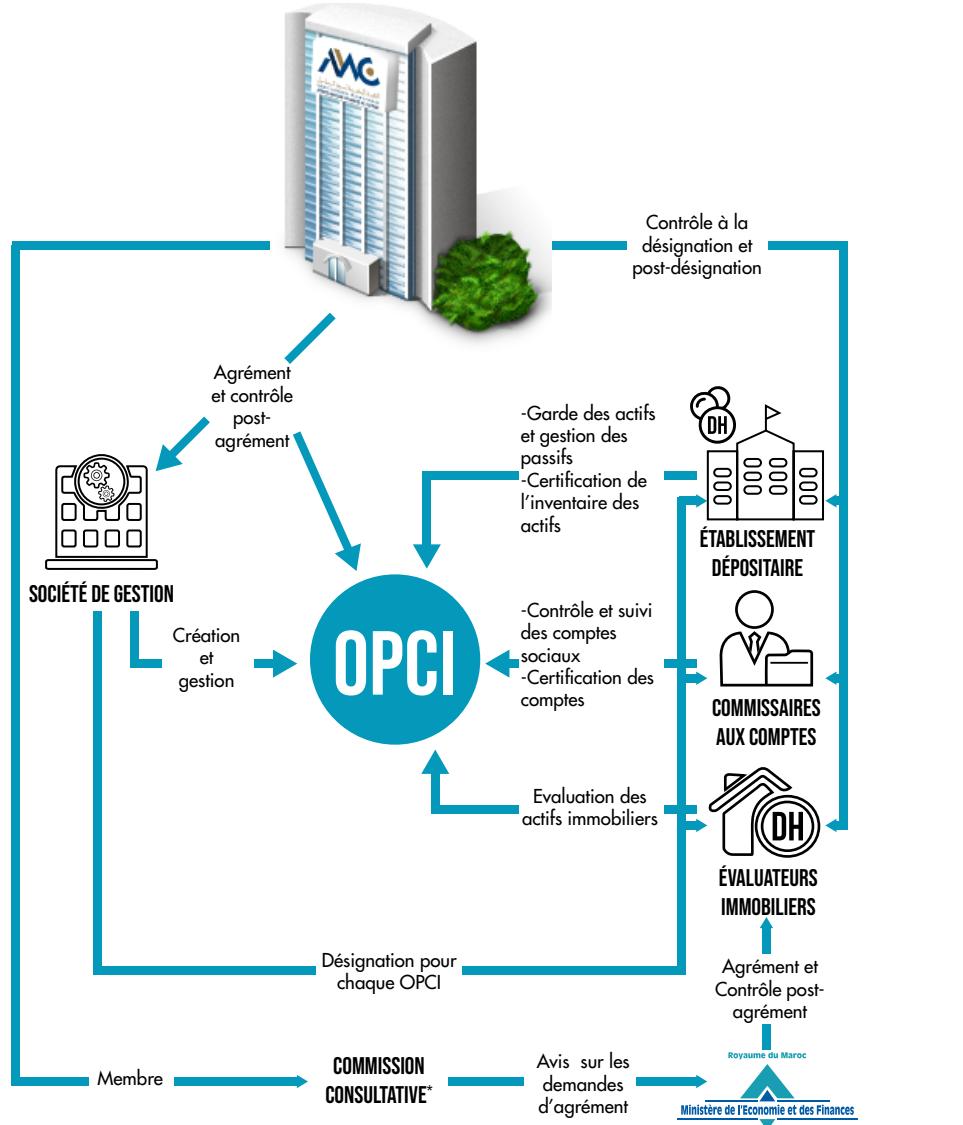
21. Quelles sont les modalités de désignation du commissaire aux comptes ?
22. Quelles sont les missions du commissaire aux comptes ?
23. Quelles sont les obligations d'informations du commissaire aux comptes ?

## L'AUTORITÉ MAROCAINE DU MARCHÉ DES CAPITAUX

37

24. Quels sont les intervenants soumis au contrôle de l'AMMC ?
25. Quels sont les différents contrôles effectués par l'AMMC ?

## ECOSYSTÈME DES OPCI



I.

# LES ORGANISMES DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER

\* Commission consultative chargée de donner son avis sur les demandes d'agrément d'évaluateur immobilier d'actifs d'OPCI

## 1. QU'EST-CE QU'UN ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER ?

Un Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI) est un véhicule d'investissement réglementé dont l'objet principal est l'acquisition ou la construction d'immeubles exclusivement en vue de leur location. Ce véhicule d'investissement permet à des investisseurs de toutes natures (personnes physiques, personnes morales, investisseurs qualifiés, etc.) d'avoir accès au marché immobilier à travers l'acquisition de parts ou d'actions d'un OPCI détenant directement ou indirectement des actifs immobiliers.

Les OPCI et leurs sociétés de gestion sont soumis à une réglementation spécifique qui fixe :

- les conditions d'exercice, les modalités d'agrément et les obligations de moyens des sociétés de gestion ;
- les modalités d'agrément et de commercialisation des OPCI ainsi que leurs règles de fonctionnement ;
- les obligations en matière d'information des investisseurs ;
- les sanctions disciplinaires ou pénales en cas de manquement à leurs obligations.

La réglementation régissant les OPCI fixe également les obligations qui incombent aux différents acteurs qui interviennent pour assurer la bonne marche de ces véhicules d'investissement. Cette réglementation encadre les missions des évaluateurs immobiliers, de l'établissement dépositaire et du commissaire aux comptes de l'OPCI.

## 2. QUELS SONT LES DIFFÉRENTS TYPES D'OPCI ?

Les OPCI peuvent être classés en deux catégories, les OPCI ouverts au grand public et les OPCI à règles de fonctionnement allégées (OPCI-RFA) réservés aux investisseurs qualifiés.

De plus, les OPCI peuvent prendre deux formes juridiques, les FPI (Fonds de Placement Immobilier) et les SPI (Société de Placement Immobilier) :



- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Société anonyme à capital variable.</li> <li>• Le nombre d'actionnaires minimum est égal à 3.</li> <li>• Le capital minimum initial est égal à 50 millions de dirhams.</li> <li>• La possibilité d'inscription à la cote de la bourse des valeurs.</li> <li>• Les titres peuvent être libellés en devise ou régis par une législation étrangère.</li> <li>• Une gouvernance flexible : aucun quorum requis pour l'AGO et l'AGE.</li> <li>• Gérée par une société de gestion agréée.</li> <li>• La société de gestion exerce la direction générale de la SPI.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Copropriété d'actifs (pas de personnalité morale).</li> <li>• Constitué par l'émission d'au moins 2 parts représentant les actifs.</li> <li>• Le montant de l'apport initial est égal à 50 millions de dirhams.</li> <li>• La possibilité d'inscription à la cote de la bourse des valeurs.</li> <li>• Les titres peuvent être libellés en devise ou régis par une législation étrangère.</li> <li>• Géré par une société de gestion agréée.</li> <li>• La société de gestion est le mandataire du FPI.</li> </ul> |
|--|---|

### 3. A QUELLES AUTORISATIONS EST SOUMIS UN OPCI ?

Tout OPCI est constitué à l'initiative d'une société de gestion. Pour pouvoir gérer un OPCI, la société de gestion doit demander deux types d'autorisation :

- agrément de l'OPCI à travers l'approbation de son projet de règlement de gestion. Cette étape permet la constitution juridique de l'OPCI ;
- visa du document d'information de l'OPCI. Cette étape permet la commercialisation de l'OPCI après sa constitution juridique.

#### AGRÉMENT DU RÈGLEMENT DE GESTION

- Pour l'obtention de l'agrément de l'OPCI, la société de gestion dépose un dossier de demande d'agrément, accompagné du projet de règlement de gestion de l'OPCI, auprès de l'AMMC.

- Dans le cadre de l'instruction du dossier de demande d'agrément, l'AMMC peut :

- exiger de la société de gestion tout document complémentaire ;
- effectuer des entretiens avec les représentants de la société de gestion

#### VISA DU DOCUMENT D'INFORMATION

- Pour l'obtention du visa de l'AMMC, la société de gestion dépose un dossier de demande de visa, accompagné du projet de document d'information de l'OPCI, auprès de l'AMMC.

- Dans le cadre de l'instruction du dossier de demande de visa, l'AMMC peut exiger de la société de gestion tout document complémentaire.

- Le document d'information est rédigé d'une façon claire, précise et objective de manière à permettre aux souscripteurs de comprendre et d'apprécier le produit proposé.

- Dès notification du visa, un extrait du document d'information est publié dans un journal d'annonces légales.

#### Modifications du règlement de gestion et du document d'information

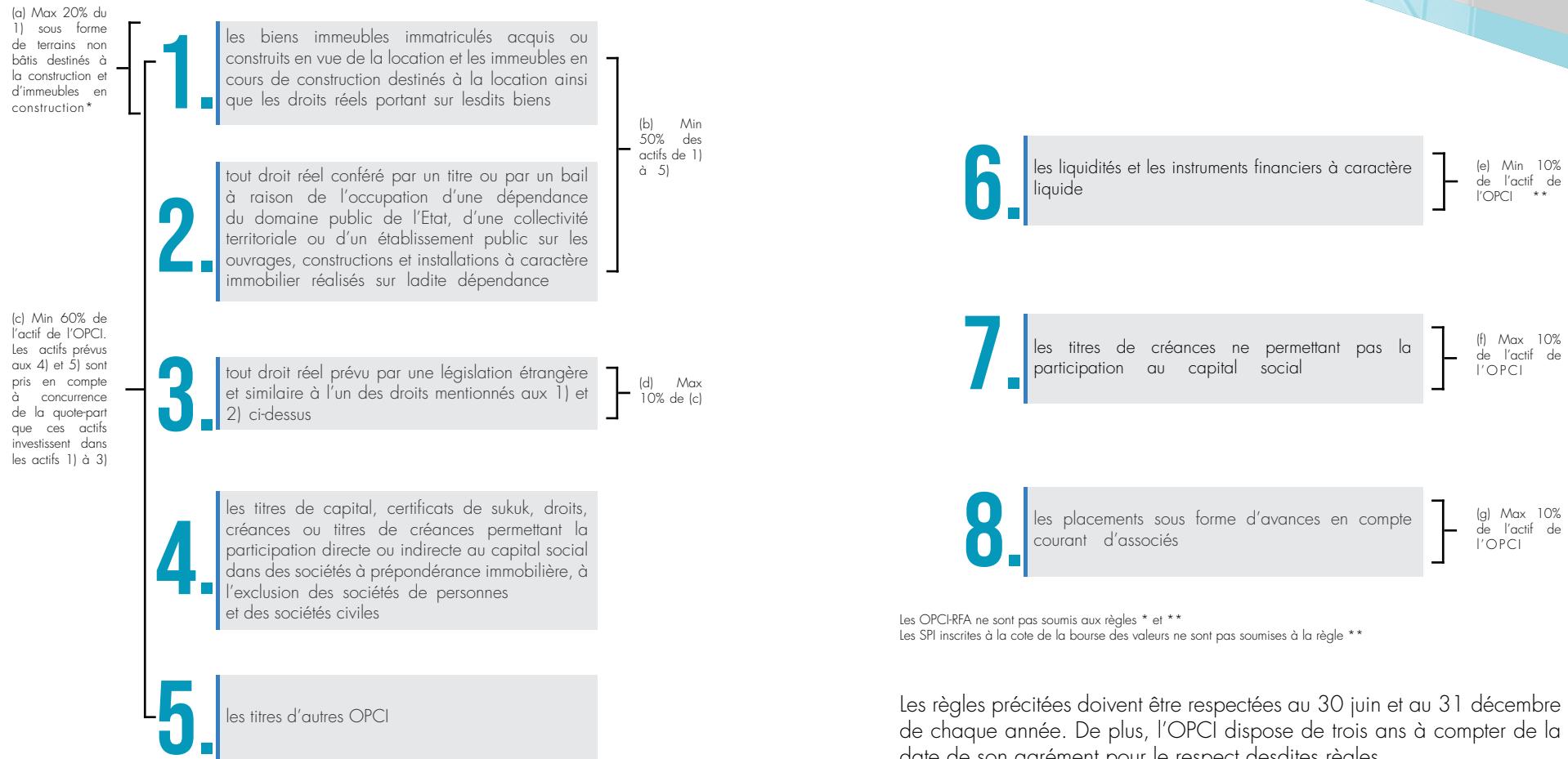
Toute modification du règlement de gestion et du document d'information est subordonnée respectivement à un nouvel agrément et un nouveau visa de l'AMMC.

Les modifications du document d'information sont portées à la connaissance des porteurs de titres afin de permettre à ces derniers de prendre leur décision de maintien de leur investissement ou de désinvestissement en toute connaissance de cause.

Certaines modifications du document d'information donnent aux souscripteurs la possibilité de sortie sans frais. Ces modifications sont portées à la connaissance des porteurs de titres selon des modalités spécifiques fixées par l'AMMC.

## 4. QUELLES SONT LES RÈGLES DE COMPOSITION DE L'ACTIF D'UN OPCI ?

Les règles de composition de l'actif d'un OPCI sont fixées comme suit :



## 5. QUELS SONT LES MOYENS DE FINANCEMENT D'UN OPCI ?

Pour le financement des opérations entrant dans son objet principal, l'OPCI peut contracter :

- des emprunts à moyen et long termes (endettement immobilier) dans la limite de 40%<sup>1</sup> (60% pour les OPCI-RFA) de la valeur des actifs immobiliers, sous forme :

- d'obligations ;
- d'avances en compte courant d'associés ;
- de contrats de crédit-bail immobilier ;
- d'emprunts bancaires d'une maturité supérieure à une année.

- des emprunts de trésorerie (endettement non-immobilier) dans la limite de 10% (15% pour les OPCI-RFA) de la valeur des actifs financiers, sous forme :

- d'émissions de billets de trésorerie ;
- d'emprunts bancaires d'une maturité maximale d'une année ;
- d'avances en compte courant d'associés.

Ces limites doivent être respectées le 30 juin et le 31 décembre de chaque année.

<sup>1</sup> 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 à prépondérance immobilière et les OPCI.

## 6. QUELLE FISCALITÉ POUR LES OPCI ?

Le tableau suivant résume les principales mesures fiscales applicables aux OPCI :

	Taxable	Exonéré	Commentaire
Apport initial			
Plus-value d'apport		X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plus-value exonérée de l'impôt au moment de l'apport en nature.</li> <li>- L'impôt est payé à la cession partielle ou totale des titres avec un abattement de 50%.</li> <li>- Disposition valable jusqu'à fin 2020.</li> </ul>
Droits d'enregistrement sur apport		X	Pour les apports en numéraire et les apports en nature.
Conservation foncière	X		Taxation à 1,5%.
TVA	Traitement à analyser en fonction du bien concerné (équipé ou non).		
Imposition de l'OPCI			
Impôt sur les sociétés		X	
Retenue à la source (RAS) sur dividendes, intérêts et produits similaires perçus		X	
Imposition du porteur de titres			
Dividendes perçus par les sociétés	X		IS au taux standard avec abattement à 60%.
Dividendes perçus par les particuliers (RAS)	X		Taxation à 15%.
Dividendes perçus par les non-résidents (RAS)	X		15% maximum.
Plus-value des particuliers	X		Taxation à 20%.
Plus-value des sociétés	X		IS au taux standard.
Plus-value des non-résidents	Dépend des conventions fiscales.		
Droits d'enregistrement au titre des souscriptions/rachats		X	

- Les conditions pour bénéficier du régime d'apport :

- Apport effectué entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020 ;
- Déclaration dans un délai de soixante jours accompagnée de l'acte d'apport comportant les détails de l'apport ;
- Évaluation par un commissaire aux apports ;
- Engagement de payer l'impôt sur les sociétés au titre de la plus-value nette résultant de l'apport lors de la cession partielle ou totale ultérieure des titres.

- Les conditions pour bénéficier de l'exonération totale de l'IS (revenus locatifs professionnels, plus-values, dividendes) :

- Évaluation par un commissaire aux apports ;
- Conservation des biens apportés pendant une durée d'au moins dix ans à compter de la date de l'apport ;
- Distribution de :
  - 85% min. du résultat de l'exercice afférent à la location des immeubles construits à usage professionnel ;
  - 100% des dividendes et parts sociales perçus ;
  - 100% des produits de placements à revenu fixe perçus ;
  - 60% min. de la plus-value réalisée au titre de la cession des valeurs mobilières.



II.

## LES SOCIÉTÉS DE GESTION D'OPCI

## 7. QUELLES SONT LES CONDITIONS D'EXERCICE DE L'ACTIVITÉ DE SOCIÉTÉ DE GESTION D'OPCI ?

Pour exercer l'activité de société de gestion d'OPCI, toute société anonyme doit remplir les conditions suivantes :

- avoir son siège au Maroc ;
- avoir pour activité principale et habituelle la gestion d'OPCI et/ou la gestion d'organismes de placement immobilier de droit étranger ;
- avoir un capital social  $\geq$  1 million de dirhams, entièrement libéré lors de la demande d'agrément ;
- présenter des garanties suffisantes en termes de moyens organisationnels, techniques et humains (notamment l'expérience professionnelle de ses dirigeants) ;
- les dirigeants ne doivent pas avoir fait l'objet d'une décision de condamnation pour une infraction en relation avec leur activité.

Elle doit être dûment agréée par l'AMMC.

En sus, de l'activité de gestion d'OPCI, la société de gestion peut exercer les activités connexes suivantes :

- le conseil en investissement immobilier ;
- la gestion locative des biens immeubles et des droits réels portant sur lesdits biens.



## 8. A QUELLES AUTORISATIONS EST SOUMISE UNE SOCIÉTÉ DE GESTION D'OPCI ?

L'AMMC octroie deux types d'autorisation pour l'exercice de l'activité de société de gestion d'OPCI :

- agrément des sociétés requérantes souhaitant exercer l'activité de société de gestion d'OPCI ;
- accord préalable de l'AMMC pour certaines modifications affectant la société de gestion. Il s'agit des modifications affectant :
  - le contrôle de la société de gestion ;
  - la nature des activités connexes qu'elle exerce ;
  - son siège ou le lieu effectif de son activité.

### AGRÉMENT DES SOCIÉTÉS DE GESTION

- Pour l'obtention de l'agrément, le requérant dépose le dossier complet de demande d'agrément auprès de l'AMMC.

- Outre la demande d'agrément, le dossier précité contient les documents et informations relatifs :

- au requérant ;
- aux actionnaires et aux membres de l'organe de gouvernance du requérant ;
- aux dirigeants et au personnel du requérant.

- Dans le cadre de l'instruction du dossier de demande d'agrément, l'AMMC peut :

- exiger du requérant tout document complémentaire ;
- effectuer des entretiens avec les représentants légaux et les principaux dirigeants du requérant ;
- effectuer une visite du siège du requérant.

## ACCORD POUR CERTAINES MODIFICATIONS AFFECTANT LA SOCIÉTÉ DE GESTION

- Pour l'obtention de l'accord de l'AMMC, la société de gestion dépose une demande accompagnée d'un dossier.

- Le dossier précité contient les documents et informations relatifs :

- à la société de gestion ;
- aux actionnaires actuels et aux actionnaires cibles ;
- la répartition du capital social et des droits de vote.

- Dans le cadre de l'instruction du dossier de demande d'accord, l'AMMC peut :

- exiger de la société de gestion tout document complémentaire ;
- effectuer des entretiens avec les représentants légaux et les principaux dirigeants de la société de gestion ;
- effectuer une visite du siège du requérant.

- Les modifications précitées sont communiquées par la société de gestion aux porteurs de titres et les publie sur son site WEB.

## 9. QUELS SONT LES CAS DE RETRAIT D'AGRÉMENT D'UNE SOCIÉTÉ DE GESTION D'OPCI ?

L'agrément de la société de gestion d'OPCI est retiré par l'AMMC dans les cas suivants :

- à la demande de la société de gestion concernée ;
- lorsque la société de gestion n'a pas entamé son activité principale dans un délai de douze mois à compter de la date de son agrément ;
- lorsque la société de gestion n'exerce plus son activité de gestion d'OPCI pendant une durée supérieure à douze mois ;

- lorsque celle-ci ne remplit plus l'une des conditions d'exercice ;
- à titre de sanction disciplinaire.

Suite au retrait de son agrément, la société de gestion prend toutes les mesures nécessaires à la préservation des intérêts de l'OPCI jusqu'à ce qu'une nouvelle société de gestion soit désignée.

## 10. QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DE MOYENS DES SOCIÉTÉS DE GESTION D'OPCI ?

La société de gestion doit disposer de moyens organisationnels, humains et techniques suffisants et en adéquation avec :

- la nature, l'importance, la diversité et la complexité de ses activités ;
- l'évolution prévisible de ses activités, l'environnement légal et les pratiques de marché.

### Moyens organisationnels

- La société de gestion dispose d'une structure organisationnelle et d'un manuel des procédures adaptés à ses activités.
- Elle établit et met en œuvre un dispositif de contrôle interne comprenant deux niveaux de contrôle.
- Elle établit et met en œuvre un dispositif de gestion des risques couvrant l'ensemble des activités exercées.

### Moyens humains

- La société de gestion dispose de moyens humains suffisants et justifiants des qualifications, compétences et de l'expérience nécessaires à l'exercice de leurs fonctions.
- Elle établit des fiches de postes détaillant les tâches à accomplir ainsi que les compétences et les qualifications nécessaires pour les remplir.

- Elle désigne un contrôleur interne dont le rattachement hiérarchique en garantit l'indépendance. Le contrôleur interne ne peut être impliqué dans les processus opérationnels et dans l'exécution des activités qu'il contrôle.
- Elle désigne un gestionnaire des risques indépendant des fonctions opérationnelles.

### Moyens techniques

- La société de gestion met en place un système d'information qu'elle doit faire auditer au moins une fois chaque quatre ans.
- Elle met en place une politique de sécurité de l'information et une politique de sauvegarde des données.
- Elle se dote d'un système d'horodatage et d'un système d'enregistrement téléphonique.
- L'aménagement du local de la société de gestion, notamment le local technique, les espaces destinés aux archives ainsi que ceux destinés à l'accueil des clients, est pensé de manière à permettre d'assurer :
  - la séparation physique entre les fonctions incompatibles ;
  - l'intégrité, la sécurité et la confidentialité des données et informations traitées, sauvegardées et conservées.

## 11. A QUELLES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DÉONTOLOGIE ET DE CONFLITS D'INTÉRÊTS SONT SOUMISES LES SOCIÉTÉS DE GESTION D'OPCI ?

### Déontologie

Afin de garantir le respect des principes d'équité, de transparence, d'intégrité du marché et de primauté de l'intérêt des porteurs de titres, la société de gestion doit se doter d'un code de déontologie comprenant les règles à observer par les membres de son organe de gouvernance, ses dirigeants et les membres de son personnel.

Les règles déontologiques précitées couvrent essentiellement :

- les règles relatives à la gestion des OPCI ;
- les règles applicables aux membres de l'organe de gouvernance, aux dirigeants et aux membres du personnel de la société de gestion, ainsi que leurs obligations de déclaration.

### Conflits d'intérêts

La société de gestion met en place un dispositif de prévention et de gestion des conflits d'intérêts qui a pour objectifs de :

- identifier les situations de conflit d'intérêts ;
- définir les procédures à suivre et les mesures à prendre en vue de prévenir et de gérer ces conflits.

Ce dispositif comprend une politique de gestion des conflits d'intérêts qui se décline en :

- mécanismes d'identification des situations de conflit d'intérêts ;
- procédures et mesures à prendre en vue de prévenir et de gérer ces conflits ;
- modalités d'enregistrement des activités pour lesquelles un conflit d'intérêts s'est produit ;
- modalités d'information des clients de l'existence des situations de conflits d'intérêts.

Cette politique de gestion des conflits d'intérêts est publiée sur le site WEB de la société de gestion.

## 12. QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION EN MATIÈRE D'INFORMATIONS DES PORTEURS DE TITRES ?

Les sociétés de gestion d'OPCI sont soumises aux obligations d'informations suivantes :

### Information périodique

#### **Information annuelle**

La société de gestion met à la disposition des porteurs de titres de l'OPCI un rapport annuel dudit OPCI qui contient :

1. le rapport de gestion ;
2. le rapport de synthèse des évaluateurs immobiliers ;
3. le rapport du commissaire aux comptes sur l'évaluation des apports en nature, le cas échéant ;
4. les états financiers certifiés par le commissaire aux comptes ;
5. l'inventaire des actifs certifié par l'établissement dépositaire ;
6. un descriptif portant sur les activités de l'exercice écoulé. Les documents 4. 5. et 6. sont publiés dans un journal d'annonces légales (les OPCI-RFA sont dispensés de cette obligation de publication).

#### **Information semestrielle**

- Elle met à la disposition des porteurs de titres de l'OPCI un rapport au titre du premier semestre qui contient :

1. des informations relatives à l'état du patrimoine de l'OPCI et son évolution ;
2. le rapport de synthèse des évaluateurs immobiliers ;
3. le rapport des commissaires aux comptes

### Information ponctuelle

- Lorsque la société de gestion est en charge de recueillir les souscriptions des parts ou d'actions d'un OPCI, elle met à la disposition du public :

1. le document d'information et un extrait de celui-ci ;
  2. le règlement de gestion de l'OPCI ;
  3. les derniers rapports semestriel et annuel de l'OPCI ;
  4. sa politique de gestion des conflits d'intérêts.
- Suite à chaque opération de souscription ou de rachat, la société de gestion transmet au porteur de titres l'avis d'opération établi par l'établissement dépositaire.
- Elle informe les porteurs de titres de l'OPCI de tout apport en nature effectué au cours de l'existence dudit OPCI.

Elle met à leur disposition le rapport de synthèse de l'évaluation des apports en nature et le rapport des commissaires aux comptes relatif auxdits apports.

- Elle met à la disposition des porteurs de titres de l'OPCI le rapport d'évaluation immobilière détaillé dudit OPCI.
- Elle transmet une copie du rapport de synthèse à tout porteur de titres de l'OPCI concerné qui en fait la demande.

sur l'évaluation des apports en nature, le cas échéant ;

4. un descriptif des activités du semestre écoulé.

- Elle publie la valeur liquidative dans un journal d'annonces légales.

### **Information trimestrielle**

- Elle met à la disposition des porteurs de titres de l'OPCI l'inventaire des actifs certifié par l'établissement dépositaire.
- Elle transmet aux porteurs des titres un rapport contenant les informations fixées à l'article 73 de la circulaire de l'AMMC n° 02/18 relative aux sociétés de gestion d'OPCI.

### **Informations à caractère promotionnel**

La société de gestion veille à ce que toute information à caractère promotionnel adressée aux porteurs de titres ou au public soit exacte, précise et sincère. La présentation de ladite information prend en considération les critères suivants :

- l'information est équilibrée. La société de gestion ne masque, ni minimise, ni occulte certains éléments, déclarations ou avertissements importants ;
- toute comparaison utilisée est pertinente et présentée de manière équilibrée ;
- tout avantage potentiel avancé est justifié en indiquant les risques éventuels correspondants ;
- les sources d'information utilisées sont précisées.

Lorsque l'information promotionnelle contient une indication des performances passées d'un OPCI, la présentation de cette information prend en compte les critères suivants :

- l'indication de la performance ne doit pas constituer le thème central de l'information ;
- l'indication de la période de référence ;
- l'indice de référence ainsi que la source des données s'y rapportant, le cas échéant ;
- la mention claire que les performances passées ne préjugent pas des performances futures ;
- la précision de l'effet des commissions ou autres charges sur la performance brute.

### III.

## LES ÉVALUATEURS IMMOBILIERS

### 13. QUELLES SONT LES CONDITIONS D'EXERCICE DE L'ACTIVITÉ D'ÉVALUATEUR IMMOBILIER D'ACTIFS D'OPCI ?

Les personnes souhaitant exercer l'activité d'évaluateur immobilier d'actifs d'OPCI doivent remplir les conditions suivantes :

- avoir pour activité principale l'évaluation des actifs immobiliers ;
- être domicilié au Maroc.
- Lorsque l'évaluateur est une personne physique :
  - disposer de compétences et d'une expérience suffisantes en matière d'évaluation d'actifs immobiliers ;
  - ne pas avoir fait l'objet d'une condamnation pour une infraction en relation avec son activité.
- Lorsque l'évaluateur est une personne morale :
  - présenter des garanties suffisantes en termes de moyens organisationnels et humains ainsi que de son expertise en matière d'évaluation d'actifs immobiliers ;
  - ses dirigeants et les personnes en charge de l'évaluation immobilière ne doivent pas avoir fait l'objet d'une condamnation pour une infraction en relation avec son activité ;
  - ne peut déléguer l'exécution de ses missions à autrui.

De plus, l'activité d'évaluateur immobilier d'actifs d'OPCI est soumise à un agrément délivré par le Ministère de l'Économie et des Finances et ce, après avis de la commission consultative chargée de donner son avis sur les demandes d'agrément d'évaluateur immobilier d'actifs d'OPCI.



## **Commission consultative chargée de donner son avis sur les demandes d'agrément d'évaluateur immobilier d'actifs d'OPCI**

### **1. Institution de la commission consultative**

Il est institué une commission consultative chargée de donner son avis sur les demandes d'agrément des évaluateurs immobiliers d'actifs d'OPCI et sur le retrait d'agrément desdits évaluateurs.

Cette commission est constituée de deux représentants du Ministère de l'Économie et des Finances (dont l'un préside la commission), d'un représentant du Ministère de l'Habitat, d'un représentant de l'AMMC, d'un représentant de Bank AlMaghrib et d'un représentant de l'ACAPS. Lesdits membres sont nommés par décision du Ministre de l'Économie et des Finances.

### **2. Mode de fonctionnement de la commission consultative**

Le secrétariat de la commission consultative est assuré par le Ministère de l'Économie et des Finances (préparation des ordres du jour des réunions, convocations des membres, préparation des notes synthétiques des dossiers et des PV des réunions).

Les réunions de la commission sont tenues à l'initiative de son président pour l'examen des dossiers de demande (ou de retrait) d'agrément. Ces réunions ne sont tenues qu'en présence d'au moins trois membres, et les avis sont donnés à la majorité des membres présents. Il convient de souligner que la voix du président est prépondérante en cas d'égalité des voix.

### **3. Modalités de traitement des demandes d'agrément par la commission consultative**

Le traitement des demandes d'agrément passe par les étapes suivantes :

- Le dossier est soumis à la commission dans un délai de quinze jours à compter de la date de sa réception par le Ministère de l'Économie et des Finances qui a préalablement statué sur sa complétude et sur la recevabilité de la demande ;
- la commission donne son avis au Ministère de l'Économie et des Finances dans un délai de trente jours à compter de la date de réception du dossier.

## **14. QUELLES SONT LES MODALITÉS DE DÉSIGNATION DES ÉVALUATEURS IMMOBILIERS D'ACTIFS D'OPCI ?**

Les évaluateurs immobiliers sont choisis par la société de gestion parmi la liste des évaluateurs agréés par le Ministère de l'Économie et des Finances et publiée au bulletin officiel et sur son site WEB. Les premiers évaluateurs immobiliers sont désignés dans le règlement de gestion de l'OPCI.

Avant sa désignation par la société de gestion, tout évaluateur immobilier souscrit un contrat d'assurance couvrant sa responsabilité civile au titre de ses missions d'évaluation.

Il convient de souligner que le mandat de chaque évaluateur immobilier est d'une durée de quatre ans renouvelable une seule fois. Toutefois, le mandat de l'un des évaluateurs immobiliers désignés lors de la constitution de l'OPCI n'est pas renouvelable pour ledit OPCI.

## **15. QUELLES SONT LES MISSIONS DE L'ÉVALUATEUR IMMOBILIER D'ACTIFS D'OPCI ?**

Chaque évaluateur immobilier procède, par alternance d'un exercice à un autre, à l'évaluation immobilière d'un même actif en assurant l'une des missions suivantes :

- l'évaluation immobilière complète des actifs immobiliers de l'OPCI ;
- l'examen critique de l'évaluation immobilière complète.

L'évaluation immobilière complète des actifs immobiliers de l'OPCI se déroule généralement selon les phases suivantes :

- formalisation de la mission d'évaluation à travers, notamment, l'établissement d'une lettre de mission ;
- visite, au moins annuelle, des biens immeubles à évaluer ;
- analyse des documents et informations transmis par la société de gestion ;
- description de l'actif à évaluer;

- analyse du marché immobilier ;
- évaluation ;
- consignation des conclusions dans un rapport d'évaluation détaillé.

Les deux évaluateurs immobiliers établissement conjointement :

- un rapport d'évaluation détaillé dans lequel l'évaluation immobilière et son examen critique font l'objet de parties distinctes ;
- un rapport de synthèse du rapport d'évaluation détaillé.

### Méthodes d'évaluation

Pour évaluer les actifs immobiliers détenus par l'OPCI, les évaluateurs immobiliers recourent souvent aux méthodes suivantes:

- la méthode par comparaison directe qui consiste à déterminer la valeur d'un actif en comparant l'actif objet de l'évaluation à des actifs équivalents en nature et en localisation ayant fait l'objet d'achat, de vente ou de location et ce, à la date la plus proche de la date d'évaluation ;
- la méthode par capitalisation des revenus qui consiste à déterminer la valeur d'un actif en appliquant un taux de capitalisation ou de rendement à un revenu annuel généré par l'actif immobilier à évaluer ;
- la méthode par actualisation des cashflows qui consiste à déterminer la valeur d'un actif en appliquant un taux d'actualisation aux revenus futurs escomptés ;
- la méthode par le coût de remplacement qui consiste à déterminer la valeur d'un actif par l'estimation du coût de reconstitution d'un actif identique ou équivalent à celui faisant l'objet de l'évaluation.

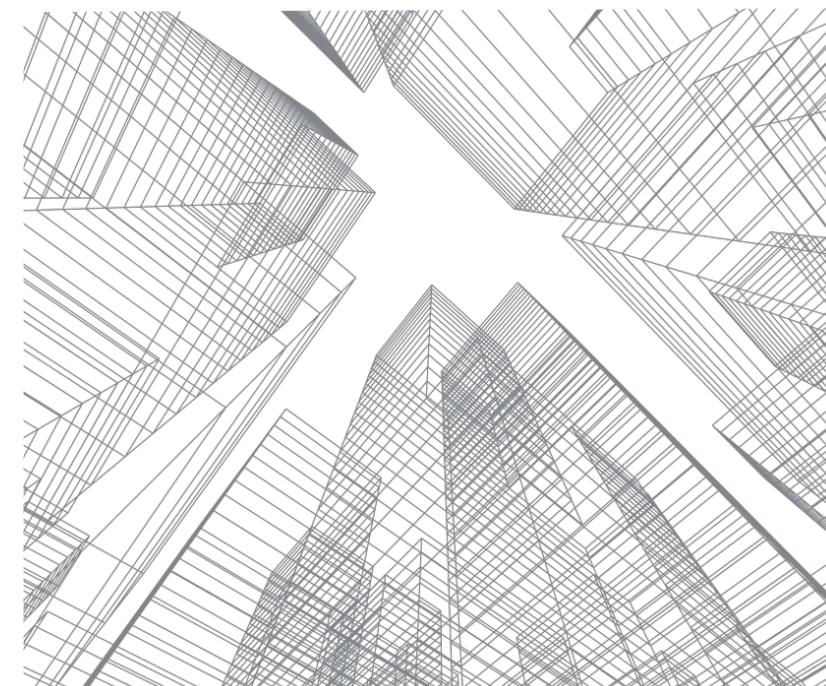
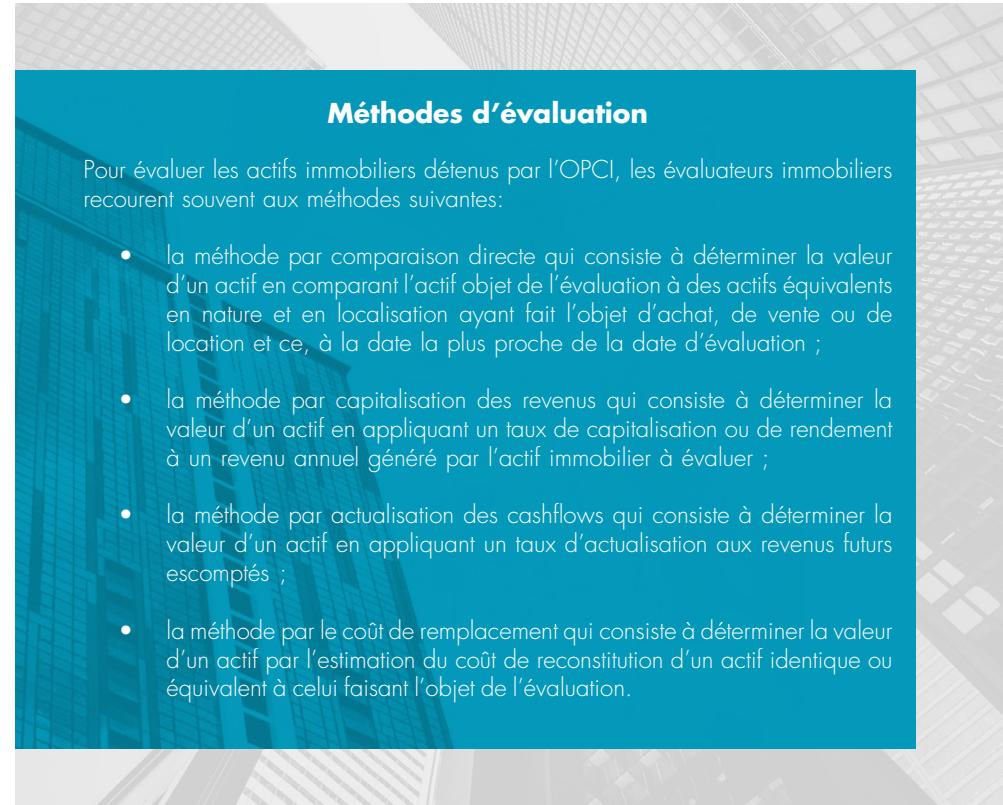
## 16. QUELLES SONT LES OBLIGATIONS D'INFORMATIONS DE L'ÉVALUATEUR IMMOBILIER D'ACTIFS D'OPCI ?

L'évaluateur immobilier est soumis aux obligations d'informations ci-après :

	Société de gestion	Etablissement dépositaire	Commissaire aux comptes
Rapport d'évaluation détaillé *	X	X	X
Rapport de synthèse *	X		
Difficultés à accomplir tout ou partie de sa mission **	X		

\* Avant la publication de la valeur liquidative.

\*\* Ces difficultés sont mentionnées au niveau du rapport d'évaluation.



# IV.

## LES ÉTABLISSEMENTS DÉPOSITAIRES

### 17. QUELLES SONT LES CONDITIONS D'EXERCICE DE L'ACTIVITÉ D'ÉTABLISSEMENT DÉPOSITAIRE D'ACTIFS D'OPCI ?

L'activité d'établissement dépositaire d'actifs d'OPCI ne peut être exercée que par les personnes morales suivantes :

- les banques ayant leur siège au Maroc agréées conformément à la législation en vigueur ;
- la caisse de dépôt et de gestion ;
- les autres établissements ou organismes dont le siège est au Maroc et figurant sur la liste des établissements dépositaires.

L'établissement dépositaire doit présenter des garanties suffisantes en matière de garde d'actifs, notamment en ce qui concerne ses moyens humains, techniques, financiers et organisationnels. A cet effet, il met en place un dispositif permettant de corriger les irrégularités relevées dans l'exercice de sa mission de contrôle.

### 18. QUELLES SONT LES MODALITÉS DE DÉSIGNATION DE L'ÉTABLISSEMENT DÉPOSITAIRE D'ACTIFS D'OPCI ?

La désignation d'un établissement dépositaire par la société de gestion est matérialisée par une convention conclue entre les deux parties. Cette convention précise en particulier les modalités de rémunération de l'établissement dépositaire telles que fixées par le règlement de gestion de l'OPCI.

## 19. QUELLES SONT LES MISSIONS DE L'ÉTABLISSEMENT DÉPOSITAIRE D'ACTIFS D'OPCI ?

L'établissement dépositaire assure principalement les missions suivantes :

- la garde des actifs à travers notamment la tenue de registre et la vérification de la propriété des actifs immobiliers et la conservation des actifs financiers ;
- la gestion des passifs en assurant notamment la réception des souscriptions et des rachats d'actions ou de parts et leur enregistrement, ainsi que le contrôle du respect de la date et de l'heure limite de réception desdits ordres ;
- le contrôle des flux de liquidités ;
- Le contrôle de la conformité des décisions de la société de gestion aux dispositions légales et réglementaires régissant les OPCI, au règlement de gestion et au document d'information de l'OPCI ;
- Le contrôle du calcul de la valeur liquidative ;
- Le contrôle des frais de gestion.

## 20. QUELLES SONT LES OBLIGATIONS D'INFORMATIONS DE L'ÉTABLISSEMENT DÉPOSITAIRE D'ACTIFS D'OPCI ?

L'établissement dépositaire est soumis aux obligations d'informations ci-après :

	AMMC	Société de gestion
Irrégularités relevées dans le cadre de la réalisation de ses missions	X	
Irrégularités relevées dans le cadre de la réalisation de sa mission de contrôle	X*	X

\* Une copie du courrier adressé à la société de gestion est transmise à l'AMMC.

V.

## LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

## 21. QUELLES SONT LES MODALITÉS DE DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ?

Les commissaires aux comptes sont désignés par la société de gestion parmi les experts comptables inscrits à l'ordre des experts comptables pour une durée de trois ans. Les premiers commissaires aux comptes sont désignés dans le règlement de gestion de l'OPCI.

## 22. QUELLES SONT LES MISSIONS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ?

Le commissaire aux comptes est chargé d'une mission de contrôle et de suivi des comptes sociaux de l'OPCI. Il assure notamment :

- la certification des comptes de l'OPCI ainsi que l'exactitude de l'information périodique ;
- l'appréciation de tout apport en nature, distribution de sommes, dissolution et liquidation de l'OPCI ;
- l'établissement des rapports relatifs aux opérations qu'il effectue.

## 23. QUELLES SONT LES OBLIGATIONS D'INFORMATIONS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ?

Le commissaire aux comptes informe la société de gestion de l'OPCI et l'AMMC de toute irrégularité ou inexactitude qu'il relève dans l'accomplissement de sa mission.

VI.

L'AUTORITÉ  
MAROCAINE DU  
MARCHÉ DES  
CAPITAUX

## 24. QUELS SONT LES INTERVENANTS SOUMIS AU CONTRÔLE DE L'AMMC ?

Investie d'une mission de protection de l'épargne et des épargnants, l'AMMC contrôle l'OPCI, sa société de gestion ainsi que son établissement dépositaire.

L'AMMC s'assure également des modalités et conditions de désignation des évaluateurs immobiliers et du commissaire aux comptes.

## 25. QUELS SONT LES DIFFERENTS CONTRÔLES EFFECTUÉS PAR L'AMMC ?

Pour la réalisation de sa mission de contrôle des OPCI, l'AMMC est habilitée à faire effectuer des contrôles sur place et sur pièces des sociétés de gestion d'OPCI et des établissements dépositaires d'actifs d'OPCI. Ces contrôles se déclinent principalement à travers :

- l'agrément de la société de gestion d'OPCI ;
- l'agrément du règlement de gestion de l'OPCI préalablement à sa constitution juridique ;
- le visa du document d'information de l'OPCI préalablement à sa commercialisation ;
- le contrôle permanent. Ce contrôle se base sur les reportings adressés à l'AMMC par les intervenants soumis à son contrôle ;
- le contrôle périodique. Ce contrôle se base sur des inspections réalisées au sein des locaux des intervenants soumis à son contrôle.

Les infractions ou les manquements relevés par l'AMMC peuvent donner lieu à des sanctions disciplinaires ou pénales.



الهيئة المغربية لسوق الرساميل  
أ.م.م. | +٢١٢ ٥٣٧ ٦٨٩ ٤٦ | +٢١٢ ٥٣٧ ٦٨٩ ٠٤  
AUTORITÉ MAROCAINE DU MARCHÉ DES CAPITALS

**GUIDE RELATIF AUX ORGANISMES DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER  
DESTINÉ AUX PROFESSIONNELS**  
**JUIN 2019**

Avenue Annakhil, Hay Riad - Rabat, Maroc  
Tél : +212 (0) 5 37 68 89 00  
Fax : +212 (0) 5 37 68 89 46  
[www.ammc.ma](http://www.ammc.ma)