

NOTE D'INFORMATION

FCP CAPITAL IMMOBILIER

Nature juridique
FCP

Société de gestion
BMCE CAPITAL GESTION

VISA DE L'AUTORITE MAROCAINE DU MARCHE DES CAPITAUX


Ikhlâs METTIOUI
Directeur Général d'actifs
et protection de l'épargne

Conformément aux dispositions de l'article 49 de la loi n° 03-25 relative aux Organismes de Placement Collectif en Valeurs Mobilières, l'original de la présente Note d'Information a été soumis à l'appréciation de l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux (AMMC) qui l'a visé sous la référence VP26085 en date du 22/04/2026.



ORGANISME RESPONSABLE DE LA NOTE D'INFORMATION

La présente note d'information a été préparée par la société de gestion **BMCE CAPITAL GESTION**, sise à **63, Bd Moulay Youssef, Casablanca**, représentée par **Monsieur Ahmed ALAMI HASSANI** en sa qualité de **Directeur Général**, qui atteste de la sincérité des informations qu'elle contient.

Dénomination et signature

BMCE CAPITAL GESTION
63, Bd. Moulay Youssef - Casablanca
Tél. : +212 5 20 36 43 00
Fax : 05 22 47 96 86



AVERTISSEMENT

L'attention des investisseurs potentiels est attirée sur le fait qu'un investissement en actions ou parts d'un Organisme de Placement Collectif en Valeurs Mobilières (OPCVM) comporte des risques et que la valeur de l'investissement est susceptible d'évoluer à la hausse comme à la baisse sous l'influence de divers facteurs. Aussi, est-il recommandé aux investisseurs potentiels de ne souscrire aux parts et actions d'OPCVM qu'après avoir pris connaissance de la présente note d'information.



I- CARACTERISTIQUES GENERALES

- Dénomination sociale : **FCP CAPITAL IMMOBILIER**
- Nature juridique : **FCP**
- Code Maroclear : **MA0000036592**
- Date et référence de l'agrément : **28/02/2025, GP25026**
- Date de création : **04/09/2007**
- Siège social : **63, Bd Moulay Youssef, Casablanca**
- Durée de vie : **99 ans**
- Exercice social : **1^{er} janvier au 31 décembre**
- Apport initial : **1.000.000 de dirhams**
- Valeur liquidative d'origine : **1.000 dirhams**
- Société de gestion : **BMCE CAPITAL GESTION**
- Etablissement dépositaire : **BANK OF AFRICA, sis à 140, Avenue Hassan II – Tour BMCE 4ème étage, Casablanca, représenté par Mme Badia BELALIA et M. Ali FASSI FIHRI**
- Commercialisateurs :

Etablissements commercialisateurs	Responsables à contacter
BANK OF AFRICA	Chargés de comptes auprès des agences bancaires
BMCE Capital Gestion	Conseillers en investissement

- Commissaire aux comptes : **HDID & ASSOCIES représenté par M. Mohamed HDID**



II- CARACTERISTIQUES FINANCIERES DE L'OPCVM

- Classification : Actions.
- Indice de référence : 10% « MASI PARTICIPATION ET PROMOTION IMMOBILIERES » + 10% « MASI BATIMENT ET MATERIAUX DE CONSTRUCTION » + 80% MASI.

Indices calculés et publiés quotidiennement par la Bourse de Casablanca.

- Objectifs de gestion : L'objectif de gestion du FCP est d'offrir aux porteurs de parts un véhicule de placement privilégiant une exposition au secteur immobilier et aux secteurs dont l'activité est liée au secteur de l'immobilier, tels que le bâtiment et les matériaux de construction. Le fonds vise à délivrer une performance supérieure à celle de son indice de référence.
- Stratégie d'investissement :

Dans cette optique, le FCP sera en permanence investi à hauteur de 60% au moins de ses actifs, hors liquidité et titres d'OPCVM « actions », en actions, en certificats d'investissement et en droits d'attribution ou de souscription inscrits à la cote de la Bourse de Casablanca ou sur tout autre marché réglementé, en fonctionnement régulier et ouvert au public, tout en respectant la réglementation en vigueur.

Le FCP investit principalement en actions cotées à la Bourse de Casablanca, en privilégiant l'investissement dans les valeurs liées au secteur immobilier. Ainsi, un minimum de 75% de l'actif net sera investi dans des sociétés dont une partie du chiffre d'affaires est réalisée grâce au secteur immobilier.

Le FCP pourra également investir en obligations subordonnées perpétuelles assorties de mécanismes d'absorption des pertes et/ou d'annulation de paiement des intérêts.

Par ailleurs, le fonds pourra consacrer au maximum 10% de son actif net à des opérations de placement en devises à l'étranger, dans les limites, règles et conditions de la réglementation en vigueur.

L'univers d'investissement du FCP Capital Immobilier est constitué des :

- Actions, certificats d'investissement et droits d'attribution ou de souscription détachés des actions ou certificats, inscrits à la cote de la Bourse de Casablanca ou sur tout autre marché réglementé ouvert au public ;
- Titres de créances négociables ;
- Titres de créances émis ou garantis par l'Etat ;
- Obligations ;
- Obligations subordonnées perpétuelles avec mécanismes d'absorption de pertes et/ou d'annulation de paiement des coupons ;
- Titres d'Organismes de Placement Collectif en Valeurs Mobilières (OPCVM), à hauteur de 40% au maximum de l'actif net du fonds ;
- Titres émis par les Organismes de Placement Collectif en Capital (OPCC) ;
- Titres émis par les Fonds de Placement Collectif en Titrisation (FPCT) ;
- Dépôts à terme ;
- Instruments financiers à terme, dans les limites, règles et conditions de la réglementation en vigueur.

Aussi, le fonds pourra réaliser des opérations de prêt/emprunt de titres et des opérations de prise et de mise en pension.

- Durée de placement recommandée : Supérieure à 3 ans.
- Souscripteurs concernés : Grand public. Personnes physiques et personnes morales



III- MODALITES DE FONCTIONNEMENT

- Date de commercialisation de l'OPCVM : **25/10/2007.**
- Périodicité de calcul de la valeur liquidative : **Quotidienne. La valeur liquidative est calculée chaque jour ouvré ou, si celui-ci est férié, le premier jour ouvré suivant.**
- Modalités de diffusion de la valeur liquidative et des commissions de souscription et de rachat : **La valeur liquidative ainsi que les commissions de souscription et de rachat de parts seront affichées dans les locaux des établissements de commercialisation et diffusées sur le site internet de la société de gestion le premier jour ouvré suivant la détermination de la valeur liquidative précitée. Elles seront également publiées, une fois par semaine, dans un journal d'annonces légales.**
- Méthode de calcul de la valeur liquidative : Les méthodes d'évaluation de l'OPCVM sont conformes à celles prévues dans la circulaire de l'AMMC.
- Modalités de souscription et de rachat : **Les demandes de souscription et de rachat sont reçues auprès des établissements de commercialisation au plus tard à 11 h 30min le jour de calcul de la valeur liquidative, pour être exécutées sur la base de la valeur liquidative du même jour. Passé ce délai, les demandes de souscription et de rachat seront traitées sur la base de la prochaine valeur liquidative.**
- Affectation des résultats : **Capitalisation entière. Les résultats sont intégralement capitalisés. Les intérêts sur titres de créances seront comptabilisés selon la méthode dite du coupon couru.**
- Régime fiscal : Le régime fiscal applicable à l'OPCVM est fixé par le Code Général des Impôts.

IV- COMMISSIONS ET FRAIS

- Commissions de souscription et de rachat :
 - Commission de souscription maximale :
 - Les commissions de souscription sont de 2% HT maximum de la valeur liquidative dont 0,45% au minimum incompressible acquis au FCP.
 - Commission de rachat maximale :
 - Les commissions de rachat sont de 2% HT maximum de la valeur liquidative dont 0,45% au minimum incompressible acquis au FCP.

En sus des commissions de souscription et de rachat précitées, tout détenteur de parts d'OPCVM doit s'informer auprès de son teneur de compte, des frais et commissions relatifs à la tenue de compte.
 - Cas d'exonération :
 - Les souscriptions et rachats, réalisés lors d'opérations de rachat/souscription devant être effectuées simultanément sur la base d'une même valeur liquidative et pour un volume de transaction identique (opérations Aller/Retour), ne seront pas soumis aux commissions précitées
- Frais de gestion :
 - Le taux des frais de gestion maximum est de 2% H.T l'an. Les frais de gestion devant être encourus par le FCP sont calculés et provisionnés lors de l'établissement de chaque valeur liquidative, sur la base de l'actif net constaté déduction faite des parts ou actions d'autres OPCVM, gérés par BMCE Capital Gestion, détenues en portefeuille. Ils sont réglés à la fin de chaque trimestre.

Ces frais couvrent les charges suivantes :

Libellés Frais de gestion	Taux Frais de gestion
(1) Commission de l'AMMC	0,025% HT
(2) Commission du dépositaire	0,1975% HT
(3) Honoraires du Commissaire aux comptes	18.000 DH HT
(4) Maroclear (Commission de gestion du compte émission) - annuel	3.600 DH HT
(5) Maroclear (Droit d'admission) - trimestriel	Selon les dispositions de la grille tarifaire en vigueur
(6) Frais de publication	Selon les tarifs de publications
Prestations de BMCE Capital Gestion	Frais de gestion - (1) - (2) - (3) - (4) - (5) - (6)