

- RAPPORT D'EXPERTISE SYNTHÉTIQUE -

Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous remettre le présent rapport d'expertise synthétique portant sur l'estimation des valeurs vénales de **18 actifs immobiliers** relatifs à **18 Titres Fonciers** composés de **3 locaux commerciaux, 6 plateaux de bureaux, 1 actif avec usage mixte, 2 Immeubles bureaux, 1 unité industrielle et un terrain avec constructions**, propriétés d'**Immoyente Invest** (*Ci-après la Société*).

Le rapport est établi avec l'accord respectif des sociétés d'expertise **Tinsa Tasaciones Inmobiliarias** et **Cap Éval**, filiale de la société **TINSA**.

1. Contexte général de la mission

1.1 Cadre général

Immoyente Invest a sollicité CAP EVAL, filiale à 60 % de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, et avec l'appui de cette dernière, pour la réalisation de rapports d'expertise qui ont pour objectif de déterminer les valeurs vénales des 18 actifs immobiliers.

Les sociétés Tinsa, Tasaciones Inmobiliarias et Cap Éval, n'ont aucun lien capitalistique avec la société Immoyente **Invest**.

Nous agissons en tant qu'évaluateurs externes et indépendants et déclarons que nous n'avons pas de lien matériel, ni avec le bien, ni avec ses propriétaires. De même, il n'y a aucun conflit d'intérêts de quelque nature que ce soit qui ait influencé notre conduite en tant qu'experts. Les honoraires de notre mission représentent moins de 0.05 % du chiffre d'affaires de Cap Eval.

Nous affirmons avoir une connaissance suffisante au niveau local et national du marché dans lequel les actifs sont situés, une vaste expérience dans l'évaluation des biens immobiliers tertiaires, commerciaux et industriels, ainsi que les compétences nécessaires pour mener à bien les missions d'évaluations.

1.2 Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'évaluation des valeurs vénales des 18 actifs immobiliers détenus par la Société. Cette mission est ponctuelle

2. Conditions de réalisation

2.1 Éléments d'étude

La présente Mission a été réalisée sur la base des documents communiqués par la Société qui sont supposés être sincères et correspondre à l'ensemble des informations dont elle a connaissance. Une visite a également été effectuée sur les lieux.

2.2 Documents Utilisés

- Certificats de propriété
- Plans cadastraux
- Contrats de baux commerciaux

- RAPPORT D'EXPERTISE SYNTHÉTIQUE -

2.3 Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec les standards d'expertise définis dans le livre rouge "*RICS valuation - Global Standards 2017*", par la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2017. Elles ont également été réalisées conformément aux Normes d'Expertises Internationales (IVS) 2017, en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2017.

2.4 Méthodologies utilisées

Pour la réalisation de la Mission d'expertise commandée, la méthode par comparaison et la méthode par actualisation (**Discounted Cash Flow**) ont été utilisées pour les 6 bureaux, les 3 locaux commerciaux et les 2 immeubles bureaux. En ce qui concerne l'actif à usage mixte, seule la méthode par actualisation (**Discounted Cash Flow**) a été utilisée. Quant à l'unité industrielle et le terrain avec constructions, la méthode par actualisation (**Discounted Cash Flow**) et la méthode par Coût de remplacement ont été utilisées.

2.5 Méthodologie retenue

Actifs 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

Pour la réalisation de la Mission d'expertise commandée, la méthode retenue est celle par actualisation des flux (Discounted Cash Flow). Celle-ci repose sur le principe de base qu'un actif ne vaut que par ce qu'il rapporte. Elle permet de se projeter de manière explicite sur l'avenir d'un actif et prend en considération:

- Les loyers (avec hypothèses de vacance, renouvellement, nouveaux baux...);
- Les charges, honoraires de commercialisation et travaux sur une durée déterminée (durée de détention envisagée par l'investisseur);
- La valeur terminale (appelée aussi valeur de revente, résiduelle ou de sortie) généralement déterminée par la capitalisation d'un «loyer net de sortie» via un «taux de rendement de sortie».

Cette valeur correspond au prix de revente auquel s'attendrait un investisseur. Les projections des différents postes de revenus et de charges sont ensuite actualisées avec un taux d'actualisation approprié pour ramener des valeurs futures à une valeur actuelle (à la date d'évaluation).

- RAPPORT D'EXPERTISE SYNTHÉTIQUE -

2.6 Valeur retenue par actif

Actifs	Catégorie	Titre		Locataire	Durée Locatio n	Valeur Retenue	
		Foncier	Situation			Hors frais d'acquisition	Avec frais d'acquisition
1-2	Local Commercial	7911/71 ET 7912/71	8, angle rues Ali Abderrazak et Abou Al Mahassine Rouani, Racine, Casablanca	Bonzai	3-6 ans	13.609.000,00 Dh HT	14.445.953,50 Dh HT
3	Local Commercial	5677/50	34, Avenue du 16 Novembre, Agdal, Rabat	Vacant		8.530.000,00 Dh HT	9.054.595,00 Dh HT
4	Plateau de Bureaux	115269/01	Immeuble Crystal 3, 4 ^{ème} Étage, N°B19, Avenue Sidi Mohamed Ben Abdellah, Marina, Casablanca	SDCC	3-6-9 ans	12.996.000 Dh HT	13.795.254,00 Dh HT
5-6	Plateau de Bureaux	115128/01 ET 115129/01	Immeuble Crystal 2, 6 ^{ème} étage, n° B5 & B4, Avenue Sidi Mohamed Ben Abdellah, Marina, Casablanca	Huawei	4 ans	62.150.000,00 Dh HT	65.972.224,98 Dh HT
7	Plateau de Bureaux	115270/01	Immeuble Crystal 3, 4 ^{ème} Étage, N°B20, Avenue Sidi Mohamed Ben Abdellah, Marina, Casablanca	SII Services	3-6-9 ans	12.910.000,00 Dh HT	13.703.965,00 Dh HT
8-9	Plateaux de Bureaux	115271/01 115272/01	Immeuble Crystal 3, 5 ^{ème} Étage, N°B21 & B22, Avenue Sidi Mohamed Ben Abdellah, Marina, Casablanca	FRI	3-6-9 ans	25.962.000,00 Dh HT	27.558.663,00 Dh HT
10	Actif à usage mixte	100426/C	112, Boulevard Moulay Slimane, Aïn Sebaâ, Casablanca	Univers Motors	12 années	142.600.000,00 Dh	151.369.900,00 Dh HT
11	Immeuble Bureaux	8957/7	Angle Boulevard Abdelmoumen et Rue Ibno El Kotaiba, Casablanca, Maroc.	CITY CLUB, SOGLEASE, REGUS, BMCE CAPITAL FINANCE, AL BARID BANK, BARID CASH, SOCIETE GENERALE MAROCAINE DES BANQUES	3-6-9 ans	143.162.000,00 Dh	151.966.463,00
12	Immeuble Bureaux	2131/C	Angle Boulevard Mohamed V et Rue d'Azilal, Casablanca, Maroc	CITY CLUB, DELOITTE, DN CASABLANCA, FAGOR, REGUS, ERAMEDIC, SGMB/ SOGCONTACT,	3-6-9 ans	154.396.000,00 Dh	163.891.354,00

13-14-15-16-17	Terrain avec constructions	10341/33, 10343/33, 10350/33, 10352/33, 10354/33	Km 13,5, route d'El Jadida, Province de Nouaceur, Casablanca, Maroc.	ENGIE CONTRACTING AL MAGHRIB	9 ans et 11 mois fermes	60.034.000,00Dh	63.726.091,00
18	Unité industrielle	8302/70	Zone industrielle Atlantic Free Zone, Kénitra, Maroc.	FAURECIA AUTOMOTIVE INDUSTRIES MOROCCO	9 ans et 11 mois fermes	152.528.000,00Dh	155 807 352,00
Total						788.877.000,00 DH	831 291 815,48 Dh

Actifs	Titre foncier	Date de l'expertise
1-2	7911/71 & 7912/71	28/12/2018
3	5677/50	27/12/2018
4	115269/01	27/12/2018
5-6	115128/01 & 115129/01	27/12/2018
7	115270/01	27/12/2018
8-9	115271/01 & 115272/01	27/12/2018
10	100426/C	27/12/2018
11	8957/7	17/04/2019
12	2131/C	17/04/2019
13-14-15-16-17	10341/33 & 10343/33 & 10350/33 & 10352/33 & 10354/33	21/05/2019
18	8302/70	01/10/2019

Observation

Le degré d'incertitude sur la valeur de la propriété déclarée dans ce rapport est dans les marges habituelles. Il n'y a aucune circonstance liée à la propriété ou à la situation du marché qui implique une augmentation du degré d'incertitude de la présente évaluation.

Les experts soussignés, confirment de manière conjointe et solidaire es valeurs vénales des biens émises dans le présent rapport.

Fait à Casablanca, le 08/10/2019

Montserrat Pascual de Blas

Société Tinsa, Tasaciones Inmobiliarias
Architecte – MRICS Member n°1278351



Fatima Zohra Marrakchi

Société Cap Éval- Architecte

