

TINSA Maroc

RAPPORT DE SYNTHÈSE

lundi 1er mars 2021

capeval
by tinsa

Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous remettre le présent rapport d'expertise synthétique portant sur l'estimation des valeurs vénale de **10 actifs immobiliers** relatifs à **17 Titres Fonciers** composés de **2 locaux commerciaux, 4 plateaux de bureaux, 2 Immeubles bureaux, 1 unité industrielle et un terrain avec constructions**, propriétés d'**Immorente Invest (Ci-après la Société)**.

Le rapport est établi avec l'accord de la société d'expertise **Tinsa Maroc, Filiale de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias**.

■ CONTEXTE DE LA MISSION

CADRE GENERAL

Immorente Invest a sollicité Tinsa Maroc, 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 vénale des 11 actifs immobiliers.

La société Tinsa Maroc n'a aucun lien capitalistique avec la société **Immorente 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 Tinsa Maroc.

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.

MISSION ACTUELLE

Notre mission a porté sur l'évaluation des valeurs vénale des **11 actifs immobiliers** détenus par la Société. Cette mission est ponctuelle.

■ CONDITIONS DE REALISATION

ELEMENTS D'ETUDE

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. Nous nous sommes basés sur les éléments des inspections visuelles mises en œuvre en Décembre 2020.

DOCUMENTS UTILISES

- Certificats de propriété
- Plans cadastraux
- Contrats de baux commerciaux
- Facture de loyer
- Plans architecturaux

■ REFERENTIELS

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.

MÉTHODOLOGIES UTILISÉES

Pour la réalisation de la Mission d'expertise, nous avons utilisé deux Méthodes de calcul pour chaque type d'actif immobilier :

- 1- Pour les bureaux et les locaux commerciaux, nous avons adopté la méthode par comparaison et la méthode par capitalisation.
- 2- Pour les immeubles Tertiaires nous avons utilisé la Méthode par comparaison et la méthode par actualisation (**Discounted Cash-Flow**).
- 3- En ce qui concerne l'unité industrielle et le terrain avec les constructions, la méthode par actualisation (**Discounted Cash-Flow**) et la méthode par Coût de remplacement ont été utilisées

Les deux valeurs obtenues sont convergentes compte tenu des écarts tolérés entre une méthode d'approche globale et une méthode analytique.

MÉTHODOLOGIE RETENUE:

Pour la réalisation de la Mission d'expertise commandée concernant les actifs typologie : Bureaux et Locaux commerciaux, la méthode retenue est celle par capitalisation du revenu à l'exception de l'actif 2 (Méthode par comparaison), étant donné que les biens sont considérés comme actifs immobiliers de rapport et par conséquent leur évaluation est basée sur le revenu locatif communiqué par **Immorente**. Compte tenu des éléments consignés dans le rapport détaillé, nous estimons alors que la « Capitalisation des revenus » est la méthode pertinente à retenir. Cela consiste à capitaliser le revenu locatif annuel communiqué par **Immorente**, en le divisant par un taux de rendement. Il est déterminé en fonction de l'état des marchés financier et immobilier, la nature de l'actif, sa localisation, son état général et ses conditions d'occupation.

Concernant les immeubles Tertiaires et les unités industrielles, la méthode retenue est celle par **DCF** étant donné que les biens sont considérés comme actifs immobiliers de rapport et par conséquent leur évaluation est basée sur le revenu locatif fixé dans le contrat de bail fourni.

Compte tenu des éléments consignés dans le rapport détaillé Nous estimons alors que la « **DCF** » est la méthode pertinente à retenir. Cela consiste à capitaliser le revenu locatif annuel reporté sur le contrat de Bail fourni en le divisant par un taux de rendement qui serait attendu par l'investisseur. Il est déterminé en fonction de l'état des marchés financier et immobilier, la nature de l'actif, sa localisation, son état général et ses conditions d'occupation.

Cette méthode repose sur le principe de base qu'un actif ne vaut que ce qu'il rapporte. Elle permet de projeter de manière explicite sur l'avenir d'un actif (et Donc le scénario / la stratégie qui serait envisagé par un investisseur).

Elle consiste à projeter :

- 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).

Une valeur de 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 l'investisseur. Les projections des différents postes de revenu et de charge sont ensuite actualisées avec un taux d'actualisation approprié pour Ramener des valeurs Futures à une valeur actuelle (à la date d'évaluation).

VALEURS RETENUES PAR ACTIF:

Actif	Catégorie	Titre Foncier	Situation	Locataire	Durée Location	Valeur Retenue Hors frais d'acquisition	Valeur Retenue Avec frais d'acquisition
1	Local Commercial	7911/71 ET 7912/71	8, angle rues Ali et Abderrazak et Abou Al Mahassine Rouani, Racine, Casablanca	Bonzaï	3-6 ans	14 458 843,37	15 348 062,24
2	Local Commercial	5677/50	34, Avenue du 16 Novembre, Agdal, Rabat	Vacant		8 418 080,40	8 935 792,34
3	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	14 447 172,41	15 335 673,51
4	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	70 816 390,24	75 171 598,24
5	Plateau de Bureaux	115270/01	Immeuble Crystal 3, 4 ^{ème} Étage, N°B20, Avenue Sidi Mohamed Ben Abdellah, Marina, Casablanca	SII Services Maroc	3-6-9 ans	14 075 797,75	14 941 459,31
6	Plateau de Bureaux	115271/01 Et 115272/01	Immeuble Crystal 3, 5 ^{ème} Étage, N°B21 & B22, Avenue Sidi Mohamed Ben Abdellah, Marina, Casablanca	FRI	3-6-9 ans	28 399 411,76	30 145 975,58
7	Immeuble Bureaux	8957/71	Angle Boulevard Abdelmoumen et Rue Ibno El Kotaiba, Casablanca, Maroc.	CITY CLUB, SOGELEASE, REGUS, BMCE CAPITAL FINANCE, AL BARID BANK, BARID CASH, SOCIETE GENERALE MAROCAINE DES BANQUES	3-6-9 ans	145 197 654,00	154 127 309,72
8	Immeuble Bureaux	2131/C	Angle Boulevard Mohamed V et Rue d'Azilal, Casablanca, Maroc	CITY CLUB, DELOITTE, DN CASABLANCA, FAGOR, REGUS, ERAMEDIC, SGMB/ SOGECONTACT	3-6-9 ans	155 568 363,00	165 135 817,32
9	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	60 732 517,00	64 467 566,80
10	Unité industrielle	8302/70	Zone industrielle Atlantic Free Zone, Kénitra, Maroc.	FAURECIA AUTOMOTIVE INDUSTRIES MOROCCO	9 ans et 11 mois fermes	153 721 154,00	157 026 158,81

VALEUR GLOBALE :

Valeur d'expertise Finale hors Frais d'acquisition Arrondie MAD HT	665 835 384,00 Dh	Six Soixante Cinq Millions Huit Cent Trente Cinq Mille Trois Cent Quatre Vingt Quatre Dirhams.
Valeur d'expertise Finale avec Frais d'acquisition Arrondie MAD HT	700 635 414,00 Dh	Sept Cent Millions Six Cent Trente Cinq Mille Quatre Cent Quatorze Dirhams.

DATE EDITION DES RAPPORTS:

Actif	Catégorie	Titre Foncier	Locataire	Date Edition Rapport
1	Local Commercial	7911/71 ET 7912/71	Bonzaï	25/01/2021
2	Local Commercial	5677/50	Vacant	25/01/2021
3	Plateau de bureaux	115269/01	SDCC	22/01/2021
4	Plateau de bureaux	115128/01 ET 115129/01	Huawei	22/01/2021
5	Plateau de Bureaux	115270/01	SII Services Maroc	22/01/2021
6	Plateau de Bureaux	115271/01 Et 115272/01	FRI	22/01/2021
7	Immeuble Bureaux	8957/71	CITY CLUB, SOGELEASE, REGUS, BMCE CAPITAL FINANCE, AL BARID BANK, BARID CASH, SOCIETE GENERALE MAROCAINE DES BANQUES	15/02/2021
8	Immeuble Bureaux	2131/C	CITY CLUB, DELOITTE, DN CASABLANCA, FAGOR, REGUS, ERAMEDIC, SGMB/ SOGECONTACT	15/02/2021
9	Terrain avec constructions	10341/33,10343/33, 10350/33, 10352/33,10354/33	ENGIE CONTRACTING AL MAGHRIB	22/01/2021
10	Unité industrielle	8302/70	FAURECIA AUTOMOTIVE INDUSTRIES MOROCCO	22/01/2021

Observation :

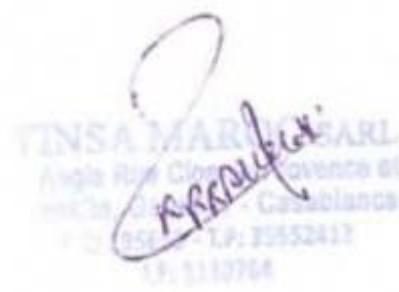
- L'indice d'incertitude sur la valeur de la propriété déclarée dans ce rapport est dans les marges habituelles. Toutefois, La présente mission a été poursuivie durant la période de **la crise COVID-19**. Au moment de la rédaction de la présente synthèse, aucun consensus de nature professionnelle émanant d'experts nationaux n'a été produit. Nous avons appliqué la décote relative aux conditions conjoncturelles et observons que les valeurs retenues par capitalisation demeurent inchangées en raison des éléments cités auparavant.

■ LIMITES ET CONDITIONS DE CE RAPPORT

- La présente évaluation a été réalisée sur la base des documents fournis et des informations obtenues de la part du solliciteur, ou son représentant, lors de la visite physique du bien. Par ailleurs, les défauts éventuels cachés, qui pourraient présenter des droits ou privilèges liés au bien, ainsi que les charges et limitations non mentionnées sur la documentation fournie ne sont pas pris en compte dans le présent rapport.
- Tous les documents et informations ayant été fournis par le solliciteur ou son représentant pour l'élaboration de ce rapport, sont considérés comme fiables. La Société TINSA MAROC n'assumera aucune responsabilité quant à leur exactitude ou les conséquences qui pourraient en découler en cas de litige.
- Toutes les données caractéristiques du bien évalué, mentionnées dans ce rapport, sont données à titre indicatif. A ce titre et, sauf stipulation expresse de la part du solliciteur, le bien est évalué comme une seule unité fonctionnelle et non en tant qu'éléments isolés.
- Il est strictement interdit de reproduire tout ou partie de ce rapport ou d'y faire référence sans l'autorisation de la Société TINSA MAROC.

Pour valoir et servir ce que de droit.

Casablanca, le :Lundi 01 Mars 2021

<p>Fatima Zohra Marrakchi</p> <p>Architecte-Directrice Général Adjointe TINSA MAROC</p> <p>7, angle rue clos de Provence et Franklin, Gautier Casablanca, Maroc.</p> <p>Tél : +212 (0) 5 22 27 85 32 - +212 (0) 5 22 27 85 39</p> <p>Fatima.marrakchi@tinsa.ma - www.tinsa.ma</p>	
---	---