



TINSA Maroc

RAPPORT DE SYNTHÈSE

Onze Actifs Immobiliers

vendredi 18 février 2022

capeval
by Unsa

■ PRESENTATION ET CONTEXTE DE LA MISSION

Mesdames ,Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous remettre le présent rapport d'expertise synthétique portant sur l'estimation des valeurs vénales de **11 actifs immobiliers** relatifs à **18 Titres Fonciers** composés de **2 Immeubles bureaux, 2 unités industrielles, un terrain avec constructions, 2 Locaux commerciaux et de 4 Plateaux de Bureaux propriétés, Propriétés d'Immoyente Invest (Ci-après la Société) :**

Désignation de l'actif	Adresse	Titre Foncier	Locataire
1.Immeuble Bureaux	Angle Boulevard Abdelmoumen Et Rue Ibmou El Kotaiba, Casablanca, Maroc.	8957/71	CITY CLUB, SOGELEASE, REGUS, BMCE CAPITAL FINANCE, MUMUSO , SOCIETE GENERALE MAROCAINE DES BANQUES
2.Immeuble Bureaux	Angle Boulevard Mohamed V Et Rue d'Azilal, Casablanca, Maroc	2131/C	CITY CLUB, DELOITTE, DN CASABLANCA, REGUS, ERAMEDIC, SGMB/ SOGECONTACT
3.Terrain avec constructions	Km 13,5, Route d'El Jadida, Province De Nouaceur, Casablanca, Maroc.	10341/33,10343/33, 10350/33, 10352/33,10354/33	ENGIE CONTRACTING AL MAGHRIB
4.Unité industrielle	Zone Industrielle Atlantic Free Zone, Kénitra, Maroc.	8302/70	FAURECIA AUTOMOTIVE INDUSTRIES MOROCCO
5.Unité industrielle	Plot UI1, Agropolis Business Park, Méknès	127400/05	APTIV
6.Local Commercial	8, Angle Rues Ali Et Abderrazak Et Abou Al MahassineRouani, Racine, Casablanca	7911/71 ET 7912/71	Bonzai
7.Local Commercial	34, Avenue du 16 Novembre, Agdal, Rabat	5677/50	Loft Art
8.Plateau de bureaux	Immeuble Crystal 3, 4ème Étage, N°B19, Avenue Sidi Mohamed Ben Abdellah, Marina, Casablanca	115269/01	SDCC
9.Plateau de bureaux	Immeuble Crystal 2, 6ème étage, n° B5 & B4, Avenue Sidi Mohamed Ben Abdellah, Marina, Casablanca	115128/01 ET 115129/01	Huawei
10.Plateau de Bureaux	Immeuble Crystal 3, 4ème Étage, N°B20, Avenue Sidi Mohamed Ben Abdellah, Marina, Casablanca	115270/01	SII Services Maroc
11.Plateau de Bureaux	Immeuble Crystal 3, 5ème Étage, N°B21 & B22, Avenue Sidi Mohamed Ben Abdellah, Marina, Casablanca	115271/01 Et 115272/01	FRI

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 vénales 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 vénales 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 2021.

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 1er juillet 2017. Elles ont également été réalisées conformément aux Normes d'Expertises Internationales (IVS) 2017, en vigueur depuis le 1er juillet 2017.

■ APPROCHE UTILISEE ET VALEURS

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 immeubles Tertiaires nous avons utilisé la Méthode par comparaison et la méthode par actualisation (**Discounted Cash-Flow**).
- 2- 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
- 3- Pour les bureaux et les locaux commerciaux, nous avons adopté la méthode par comparaison et la méthode par capitalisation.

Les Trois 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 , 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 vacances, 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	Locataire	Durée Location	Valeur Retenue Hors frais d'acquisition DH	Valeur Retenue avec frais d'acquisition DH
1	Immeuble Bureaux	8957/71	CITY CLUB, SOGELEASE, REGUS, BMCE CAPITAL FINANCE, SOCIETE GENERALE MAROCAINE DES BANQUES	3-6-9 ans	143 021 750,00	151 817 587,63
2	Immeuble Bureaux	2131/C	CITY CLUB, DELOITTE, DN CASABLANCA, REGUS, ERAMEDIC, SGMB/ SOGECONTACT	3-6-9 ans	152 216 145,00	161 577 437,92
3	Terrain avec constructions	10341/33,10343/33, 10350/33, 10352/33,10354/33	ENGIE CONTRACTING AL MAGHRIB	9 ans et 11 mois fermes	61 981 555,76	65 793 421,44
4	Unité industrielle	8302/70	FAURECIA AUTOMOTIVE INDUSTRIES MOROCCO	9 ans et 11 mois fermes	153 958 202,00	157 268 303,34
5	Unité industrielle	127400/05	APTIV	10 ans Fermes	189 520 075,00	201 175 559,61
6	Local Commercial	7911/71 ET 7912/71	Bonzai	3-6 ans	14 458 843,37	15 348 062,24
7	Local Commercial	5677/50	Loft Art	3-6-9 ans	7 058 823,54	7 492 941,19
8	Plateau de bureaux	115269/01	SDCC	3-6-9 ans	14 787 105,88	15 696 512,89
9	Plateau de bureaux	115128/01 ET 115129/01	Huawei	4 ans	70 816 390,24	75 171 598,24
10	Plateau de Bureaux	115270/01	SII Services Maroc	3-6-9 ans	14 738 188,24	15 644 586,82
11	Plateau de Bureaux	115271/01 Et 115272/01	FRI	3-6-9 ans	29 438 414,63	31 248 877,13

VALEUR GLOBALE DU PORTEFEUILLE :

La valeur Globale :

Valeur d'expertise Finale hors Frais d'acquisition Arrondie MAD HT	851 995 493,66 MAD	Huit Cent Cinquante et Un Million Neuf Cent Quatre Vingt Quinze Mille Quatre Cent Quatre Vingt Treize Dirhams, 66 Centimes
Valeur d'expertise Finale avec Frais d'acquisition Arrondie MAD HT	898 234 888,44 MAD	Huit Cent Quatre Vingt Dix Huit Million Deux Cent Trente Quatre Mille Huit Cent Quatre Vingt Huit Dirhams, 44 Centimes

DATE EDITION DES RAPPORTS :

Actif	Catégorie	Titre Foncier	Locataire	Date Edition Rapport
1	Immeuble Bureaux	8957/71	CITY CLUB, SOGELEASE, REGUS, BMCE CAPITAL FINANCE, MUMUSO, SOCIETE GENERALE MAROCAINE DES BANQUES	14/02/2022
2	Immeuble Bureaux	2131/C	CITY CLUB, DELOITTE, DN CASABLANCA, FAGOR, REGUS, ERAMEDIC, SGMB/ SOGECONTACT	03/02/2022
3	Terrain avec constructions	10341/33,10343/33, 10350/33, 10352/33,10354/33	ENGIE CONTRACTING AL MAGHRIB	18/01/2022
4	Unité industrielle	8302/70	FAURECIA AUTOMOTIVE INDUSTRIES MOROCCO	18/01/2022
5	Unité industrielle	127400/05	APTIV	18/01/2022
6	Local Commercial	7911/71 ET 7912/71	Bonzai	01/11/2022
7	Local Commercial	5677/50	Loft Art	01/11/2022
8	Plateau de bureaux	115269/01	SDCC	01/11/2022
9	Plateau de bureaux	115128/01 ET 115129/01	Huawei	01/11/2022
10	Plateau de Bureaux	115270/01	SII Services Maroc	01/11/2022
11	Plateau de Bureaux	115271/01 Et 115272/01	FRI	01/11/2022

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 : Vendredi 18 février 2022

<p>Fatima Zohra Marrakchi</p> <p>Architecte-Directrice Général 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>	
--	--