



TINSA Maroc

# RAPPORT DE SYNTHÈSE

Douze Actifs Immobiliers

Mardi 20 Février 2024

capeval  
by tinsa

## ■ 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 **12 actifs immobiliers** relatifs à **19 Titres Fonciers** composés de **2 Immeubles bureaux, 3 unités industrielles, 1 terrain avec constructions, 2 Locaux commerciaux et 4 Plateaux de Bureaux** ,propriétés d'**Immoyente Invest (Ci-après la Société)** :

Désignation de l'actif	Adresse	Titre Foncier	Locataire
<b>1.Immeuble Bureaux</b>	Angle Boulevard Abdelmoumen Et Rue Ibno El Kotaiba, Casablanca, Maroc.	8957/71	<b>CITY CLUB, SOGELEASE, MUMOSO, BMCE CAPITAL FINANCE, SOCIETE GENERALE MAROCAINE DES BANQUES, REGUS, MED HEALTH</b>
<b>2.Immeuble Bureaux</b>	Angle Boulevard Mohamed V Et Rue d'Azilal, Casablanca, Maroc	2131/C	<b>CITY CLUB, REGUS, ERAMEDIC, SOGECONTACT, SII SERVICES</b>
<b>3. Terrain avec constructions</b>	Km 13,5, Route d'El Jadida, Province De Nouaceur, Casablanca, Maroc.	10341/33,10343/33, 10350/33, 10352/33,10354/33	<b>BUTEC</b>
<b>4. Unité industrielle</b>	Zone Industrielle Atlantic Free Zone, Kénitra, Maroc.	8302/70	<b>FAURECIA AUTOMOTIVE INDUSTRIES MOROCCO</b>
<b>5.Unité industrielle</b>	Plot U11, Agropolis Business Park, Méknès	127400/05	<b>APTIV</b>
<b>6.Local Commercial</b>	8, Angle Rues Ali Et Abderrazak Et Abou Al MahassineRouani, Racine, Casablanca	7911/71 ET 7912/71	<b>Bonzai</b>
<b>7.Local Commercial</b>	34, Avenue du 16 Novembre, Agdal, Rabat	5677/50	<b>Loft Art</b>
<b>8.Plateau de bureaux</b>	Immeuble Crystal 3, 4ème Étage, N°B19, Avenue Sidi Mohamed Ben Abdellah, Marina, Casablanca	115269/01 - 115270/01	<b>SII Services Maroc</b>
<b>9.Plateau de bureaux</b>	Immeuble Crystal 2, 6ème étage, n° B5 & B4, Avenue Sidi Mohamed Ben Abdellah, Marina, Casablanca	115129/01	<b>Huawei</b>
<b>10.Plateau de Bureaux</b>	Immeuble Crystal 3, 5ème Étage, N°B21 & B22, Avenue Sidi Mohamed Ben Abdellah, Marina, Casablanca	115271/01 Et 115272/01	<b>FRI</b>
<b>11.Plateau de Bureaux</b>	Immeuble Crystal 2, 6ème étage, n° B5 & B4, Avenue Sidi Mohamed Ben Abdellah, Marina, Casablanca	115128/01	<b>Data base factory Maroc</b>
<b>12.Unité industrielle</b>	Tanger automotive City, Tanger.	44853/61	<b>SFC solutions Automotive</b>

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 de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, et avec l'appui de cette dernière, pour la réalisation des rapports d'expertise qui ont pour objectif de déterminer les valeurs vénales des **12 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 **12 actifs immobiliers** détenus par la Société.

## ■ 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 2023.

### DOCUMENTS UTILISES

- Certificats de propriété
- Plans cadastraux
- Contrats de baux commerciaux
- Factures 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<sup>er</sup> juillet 2017. Elles ont également été réalisées conformément aux Normes d'Expertises Internationales (IVS) 2017, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> 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 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 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 financiers et immobiliers, la nature de l'actif, sa localisation, son état général et ses conditions d'occupation.

Concernant les immeubles Tertiaires, les unités industrielles et terrain avec constructions, 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.

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, MUMOSO, BMCE CAPITAL FINANCE, SOCIETE GENERALE MAROCAINE DES BANQUES, REGUS, MED HEALTH	3-6-9 ans	133 805 743,00	142 034 796,19
2	Immeuble Bureaux	2131/C	CITY CLUB, REGUS, ERAMEDIC, SOGECONTACT, SII SERVICES	3-6-9 ans	132 683 449,00	140 843 481,11
3	Terrain avec constructions	10341/33,10343/33, 10350/33, 10352/33,10354/33	BUTEC	9 ans et 11 mois fermes	62 496 730,00	66 340 278,90
4	Unité industrielle	8302/70	FAURECIA AUTOMOTIVE INDUSTRIES MOROCCO	9 ans et 11 mois fermes	157 756 680,00	161 148 448,62
5	Unité industrielle	127400/05	APTIV	10 ans Fermes	192 373 012,00	204 203 952,24
6	Local commercial	7911/71 ET 7912/71	Bonzai	3-6 ans	14 117 647,13	14 985 882,43
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 -115270/01	SII Services Maroc	6-9 ans	27 214 588,24	28 888 285,42
9	Plateau de bureaux	115129/01	Huawei	4 ans	34 158 494,12	36 259 241,51
10	Plateau de bureaux	115271/01 Et 115272/01	FRI	3-6-9 ans	29 503 833,33	31 318 319,08
11	Plateau de bureaux	115128/01	Data base factory Maroc	3-6-9 ans	31 053 176,47	32 962 946,82
12	Unité industrielle	44853/61	SFC solutions Automotive	9 ans et 11 mois fermes	111 327 221,26	118 173 845,37

VALEUR GLOBALE DU PORTEFEUILLE :

La valeur Globale :

Valeur d'expertise Finale hors Frais d'acquisition Arrondie MAD	<b>933 549 398,00 MAD</b>	<b>Neuf Cent Trente-Trois Millions Cinq Cent Quarante-Neuf Mille Trois Cent Quatre-Vingt-Dix-Huit Dirhams.</b>
Valeur d'expertise Finale avec Frais d'acquisition Arrondie MAD	<b>984 652 419,00 MAD</b>	<b>Neuf Cent Quatre-Vingt-Quatre Millions Six Cent Cinquante-Deux Mille Quatre Cent Dix-Neuf Dirhams.</b>

DATE EDITION DES RAPPORTS :


Actif	Catégorie	Titre Foncier	Locataire	Date Edition Rapport
1	Immeuble Bureaux	8957/71	CITY CLUB, SOGELEASE, MUMOSO, BMCE CAPITAL FINANCE, SOCIETE GENERALE MAROCAINE DES BANQUES, REGUS, MED HEALTH	18/01/2024
2	Immeuble Bureaux	2131/C	CITY CLUB, REGUS, ERAMEDIC, SOGECONTACT, SII SERVICES	01/02/2024
3	Terrain avec constructions	10341/33,10343/33, 10350/33, 10352/33,10354/33	BUTEC	31/01/2024
4	Unité industrielle	8302/70	FAURECIA AUTOMOTIVE INDUSTRIES MOROCCO	18/01/2024
5	Unité industrielle	127400/05	APTIV	31/01/2024
6	Local Commercial	7911/71 - 7912/71	BONZAI	19/01/2024
7	Local Commercial	5677/50	LOFT ART	19/01/2024
8	Plateau de bureaux	115269/01 -115270/01	SII SERVICES MAROC	01/02/2024
9	Plateau de bureaux	115129/01	HUAWEI	19/01/2024
10	Plateau de bureaux	115271/01 - 115272/01	FRI	19/01/2024
11	Plateau de bureaux	115128/01	DATA BASE FACTORY MAROC	19/01/2024
12	Unité industrielle	44853/61	SFC SOLUTIONS AUTOMOTIVE	05/02/2024

## ■ 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 : mardi 20 février 2024.

<p><b>Fatima Zohra Marrakchi</b></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><a href="mailto:Fatima.marrakchi@tinsa.ma">Fatima.marrakchi@tinsa.ma</a> - <a href="http://www.tinsa.ma">www.tinsa.ma</a></p>	
--	---