



**NOTIS INVEST**

# RAPPORT SEMESTRIEL



Premier semestre 2022

# SOMMAIRE

## Attestation du Commissaire aux comptes

### I : Descriptif de l'activité au titre du semestre

- |          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | Présentation de l'OPCI   | <b>3</b> |
| <b>2</b> | Description commentée de l'activité et des événements significatifs de l'exercice  | <b>3</b> |
| <b>3</b> | Description commentée de la performance de l'OPCI présentée sur une durée probante | <b>3</b> |

### II : Etat du patrimoine de l'OPCI

- |          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | Inventaire détaillé des actifs détenus par l'OPCI certifié par l'établissement dépositaire | <b>4</b> |
| <b>2</b> | Valeur de l'actif net de l'OPCI  | <b>6</b> |
| <b>3</b> | Mouvements intervenus dans la composition du portefeuille au cours du semestre             | <b>6</b> |

### III : Passif de l'OPCI

- |          |   |          |
|----------|---|----------|
| <b>1</b> | Nombre de parts ou d'actions en circulation | <b>7</b> |
| <b>2</b> | Détail des autres titres émis par l'OPCI    | <b>7</b> |
| <b>3</b> | Détail de l'endettement de l'OPCI           | <b>7</b> |

### IV : Autres informations

- |          |   |          |
|----------|---|----------|
| <b>1</b> | Etat des ratios réglementaires à la fin du semestre | <b>7</b> |
| <b>2</b> | Frais de gestion et charges supportés par l'OPCI    | <b>8</b> |

### Annexe 1 : Rapport de synthèse des évaluateurs immobiliers

**9**

Aux actionnaires  
NOTIS INVEST SPI  
Angle Bd Abdelkrim Khattabi et rue Ibn Ouahboune  
Quartier Hypodrome  
Casablanca

## ATTESTATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES PERIODE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2022

Conformément à la mission qui nous a été confiée dans le règlement de gestion de l'OPCI « NOTIS INVEST SPI », nous avons établi la présente attestation sur les informations figurant dans le rapport semestriel au 30 juin 2022 ci-joint. Ce rapport semestriel fait ressortir un actif net de MAD 78 974 667 d'où une valeur liquidative unitaire de MAD 102,37. Ce rapport semestriel a été établi dans un contexte évolutif de la crise sanitaire de l'épidémie de la Covid-19, sur la base des éléments disponibles à cette date.

La direction de la société de gestion de l'OPCI « NOTIS INVEST SPI » est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ce rapport semestriel, conformément au référentiel comptable admis au Maroc. Il nous appartient de nous prononcer sur la cohérence des informations contenues dans ce rapport avec la connaissance que nous avons de l'OPCI.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires selon les Normes de la profession au Maroc relative à cette mission. Ces diligences ont consisté essentiellement à réaliser des procédures analytiques et des entretiens avec les personnes qui produisent et contrôlent les informations données.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la cohérence des informations figurant dans le document joint avec la connaissance que nous avons de l'OPCI « NOTIS INVEST SPI » acquise dans le cadre de notre mission d'examen des comptes.

Casablanca, le 3 août 2022

Le commissaire aux comptes

Coopers Audit Maroc S.A

**COOPERS AUDIT MAROC**  
Siège Social: 83 Avenue Hassan II  
Casablanca  
Tél: 0522 42 11 90 - Fax: 0522 27 47 34

Abdelaziz ALMECHATT  
Associé

# RAPPORT SEMESTRIEL OPCI NOTIS INVEST SPI

## I. Descriptif de l'activité au titre du semestre

### 1. Présentation de l'OPCI

#### CARACTÉRISTIQUES DE L'OPCI

Nom OPCI	Notis Invest
Forme juridique	SPI
Nombre de titres	771 451
Code ISIN	En cours
Date nouvel agrément AMMC	09-déc-21
N° Agrément AMMC	AG/SPI/010/2021
Durée de vie	99 ans
Durée de placement recommandée	10 ans
Valorisation	Semestrielle
Devise de référence	Dirhams
Prix de souscription	VL à arrêter à augmenter des commissions de souscriptions
Dépositaire	CIH Bank
Commissaire aux comptes	Coopers Audit
Évaluateurs immobiliers	Tinsa Maroc SARL Capital Realty SARL

#### STRATÉGIES DE GESTION

La stratégie de l'OPCI est d'atteindre d'ici trois ans, une poche immobilière pouvant aller jusqu'à 89,9% de la valeur globale des actifs gérés de l'OPCI.

Les actifs immobiliers à chercher après la constitution sont :

- des immeubles de bureaux contenant ou non des commerces en pied d'immeuble ;
- entrepôts et plateformes logistiques ;
- usines et des espaces de production industrielle ;
- établissements de santé et de soins médicaux ;
- établissements d'enseignement et de formation ;
- hôtels et des résidences touristiques ;
- commerces et des centres commerciaux.

Les actifs immobiliers situés dans la région d'Agadir doivent représenter au moins 60% de la valeur globale des Actifs Immobiliers.

La Société de Gestion veille à ce que la poche liquide soit placée de manière sécurisée et à des horizons adaptés aux besoins de trésorerie de l'OPCI. Les liquidités doivent représenter au moins 10,1% de la valeur globale des actifs gérés par l'OPCI.

### 2. Description commentée de l'activité et des événements significatifs au titre du semestre

Conformément aux accords initiaux précédant la création de l'OPCI, le S1 2022 a été marqué par la mise en place des principales bases de fonctionnement de l'OPCI :

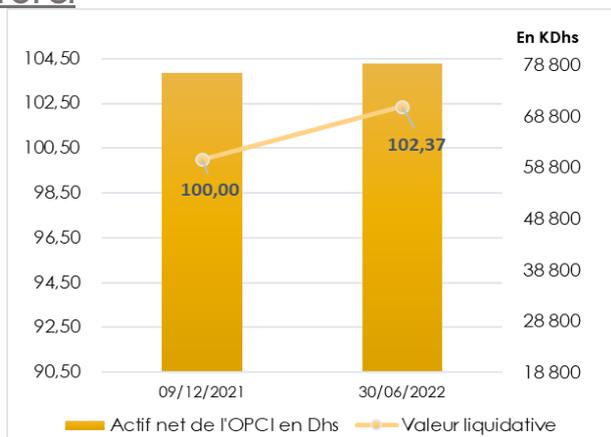
- ❖ la signature des statuts et du traité d'apport relatifs au transfert de propriété à l'OPCI
- ❖ la signature du contrat de bail comprenant la location d'un bien immobilier situé à Agadir quartier Founty par Al Maghribia Lil Istitmar
- ❖ la signature des conventions avec l'ensemble des prestataires de l'OPCI (dépositaire, évaluateurs immobiliers, assurance).

### 3. Description commentée de la performance de l'OPCI

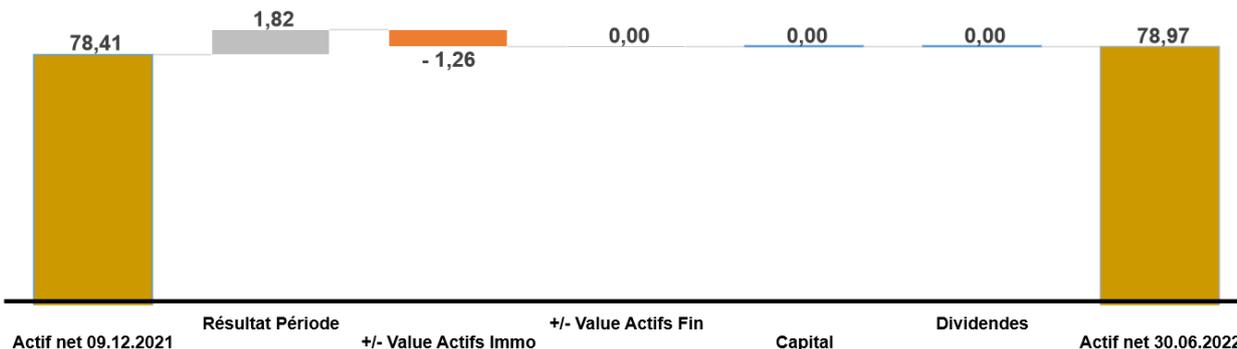
L'OPCI Notis Invest SPI a moins d'un an d'existence, il ne dispose pas encore de données probantes relatives à ses performances.

L'évolution de la performance s'explique essentiellement par :

- ❖ La comptabilisation des loyers relatifs au S1 2022, qui a eu un impact positif sur la VL ;



Graphique présenté en Mdhs :



## II. Etat du patrimoine

### 1. Inventaire détaillé des actifs détenus par l'OPCI certifié par l'établissement dépositaire

#### Inventaire des Actifs Immobiliers

Nature d'actif	Actifs	Désignation	Quantité	Date d'acquisition	Prix de revient Global en DH	Valorisation par titre en DH	Valorisation globale en DH	+/- Values latentes en DH	Le rapport entre la valorisation globale et le total actif exprimé en %
Biens immeubles immatriculés acquis ou construits	Local Commercial sis à Agadir Bay	218561/09		17/02/2022	23 093 670,50		22 842 000,00	- 251 670,50	29%
	1er étage de l'immeuble bureaux sis à Agadir Bay	218562/09		17/02/2022	13 831 170,50		13 579 500,00	- 251 670,50	17%
	2ème étage de l'immeuble bureaux sis à Agadir Bay	218563/09		17/02/2022	13 913 670,50		13 662 000,00	- 251 670,50	17%
	3ème étage de l'immeuble bureaux sis à Agadir Bay	218564/09		17/02/2022	13 913 670,50		13 662 000,00	- 251 670,50	17%
	4ème étage de l'immeuble Bureau sis à Agadir Bay	218565/09		17/02/2022	13 550 670,50		13 299 000,00	- 251 670,50	17%
Droits réels portant sur les biens immeubles immatriculés acquis ou construits				-	-		-	-	-
Droits réels conférés par des titres ou par des baux à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public				-	-		-	-	-
Droits réels prévus par une législation étrangère				-	-		-	-	-
Participations directes ou indirectes au capital dans des sociétés à prédominance immobilière				-	-		-	-	-
Totres d'autres OPCI				-	-		-	-	-
<b>Total Actif Immobiliers</b>					<b>78 302 853</b>		<b>77 044 500</b>	<b>- 1 258 353</b>	<b>97%</b>

#### Inventaire des Actifs Financiers

Nature d'actif	Actifs	Désignation	Quantité	Date d'acquisition	Prix de revient Global en DH	Valorisation par titre en DH	Valorisation globale en DH	+/- Values latentes en DH	Le rapport entre la valorisation globale et le total actif exprimé en %
Instruments financiers à caractère liquide									
Titres de créance									
Avances en compte courant d'associés									
Droits réels prévus par une législation étrangère									
Liquidités							182 329	-	0,23%
<b>Total Actif Financiers</b>							<b>182 329</b>	<b>-</b>	<b>0,2%</b>
<b>Total des Actifs de l'OPCI</b>					<b>77 044 500</b>		<b>77 226 829</b>	<b>-</b>	<b>96,8%</b>

## Complément d'informations relatives à l'inventaire des actifs

		Montant/Quantité
<b>Dettes</b>	Billets de trésorerie	-
	Obligations	-
	Emprunts bancaires:	-
	<i>Emprunts bancaires &lt;= 1 an</i>	-
	<i>Emprunts bancaires &gt; 1 an</i>	-
	Ventilation dans autres dettes *	
	<i>Rém. du dépositaire</i>	10 197,81
	<i>Commission AMMC</i>	8 740,98
	<i>Rémunération de la société de gestion</i>	131 114,70
	<i>Rémunération CAC</i>	5 000,00
	<i>Rémunération Evaluateurs Immobiliers</i>	53 050,00
<i>Assurance</i>	19 251,87	
<i>Locataires créditeurs</i>	-	
<i>Actionnaires créditeurs</i>	81 943,05	
<b>Actif Net</b>		<b>78 974 667</b>
<b>Nombre d'actions ou de parts</b>		<b>771 451</b>
<b>Valeur liquidative</b>	<b>x</b>	<b>Effective</b>
		<b>102,37</b>
		<b>Indicative (estimative)</b>

\* Y COMPRIS LES FRAIS DE GESTION ET FRAIS BANCAIRES

## 2. Valeur de l'actif net de l'OPCI

### Calcul de l'actif net et de la valeur liquidative

<b>Actif net en fin d'exercice</b>	-
<b>I Variation du Capital</b>	<b>78 412 057</b>
+ <b>Souscriptions</b> (y compris les commissions de souscription, droits et taxes acquis à l'OPCI)	78 412 057
- <b>Rachats</b> (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-
<b>II Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier</b>	<b>- 1 258 353</b>
Différence d'estimation exercice N	- 1 258 353
Différence d'estimation exercice N-1	-
<b>III Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>-</b>
Différence d'estimation exercice N	-
Différence d'estimation exercice N-1	-
<b>IV Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)</b>	<b>-</b>
<b>V Distribution de l'exercice précédent</b>	<b>-</b>
<b>VI Résultat de l'exercice avant compte de régularisation</b>	<b>1 820 963</b>
Résultat Net de l'exercice	1 820 963
Acomptes versés au cours de l'exercice : sur résultat net	-
Acomptes versés au cours de l'exercice : sur cessions d'actifs	-
<b>VII Autres</b>	<b>-</b>
Différences de change	-
Autres éléments	-
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	<b>78 974 667</b>
<b>Nombre d'actions ou de parts</b>	<b>771 451</b>
<b>Valeur liquidative unitaire de clôture</b>	<b>102,37</b>

## 3. Mouvements intervenus dans la composition du portefeuille au cours du S1 2022

### 3.1 : Portefeuille Actifs Immobiliers

Actifs	Date d'acquisition	Prix de revient Global	Prix d'acquisition	Frais d'acquisition	+/- Values latentes
Local Commercial sis à Agadir Bay	17/02/2022	23 093 671	22 842 000	1 258 353	- 251 671
1er étage de l'immeuble bureaux sis à Agadir Bay	17/02/2022	13 831 171	13 579 500		- 251 671
2ème étage de l'immeuble bureaux sis à Agadir Bay	17/02/2022	13 913 671	13 662 000		- 251 671
3ème étage de l'immeuble bureaux sis à Agadir Bay	17/02/2022	13 913 671	13 662 000		- 251 671
4ème étage de l'immeuble bureaux sis à Agadir Bay	17/02/2022	13 550 671	13 299 000		- 251 671

### 3.2 : Portefeuille Actifs Financiers

Néant

### III. Passif de l'OPCI

#### 1. Le nombre de parts ou d'actions en circulation

Dénomination Sociale de l'OPCI	Code Dépositaire Central	Liste des investisseurs	Quantité
NOTIS INVEST SPI	-	Taamir Lil Iskane	361 410
		Al Maghribia Lil Istitmar	1 000
		Centre d'Exposition et de Développement	272 415
		Tourisme Investissement Compagnie	136 620
		Atlantic Company	1
		Concession Motors Company	1
		Martinelli	1
		MWC Investment	1
		Notis	1
		Pélagique Industrie	1
		<b>771 451</b>	

#### 2. Le détail des autres titres émis par l'OPCI

L'OPCI n'a pas émis d'autres titres, depuis sa création le 9 décembre 2021.

#### 3. Le détail de l'endettement de l'OPCI

Il n'y a pas d'endettement de l'OPCI au 30 juin 2022.

### IV. Autres informations

#### 1. Etat des ratios réglementaires au 30 juin 2022

		NOTIS INVEST SPI
Valeur des actifs mentionnés au 1), 2), 3), 4) et 5) de la loi n° 70-14 (ci-après "actifs immobiliers")		77 044 500
Actifs de l'OPCI		79 523 764
<b>R1</b>	La valeur des actifs immobiliers ne doit pas être inférieure à 60% de l'actif de l'OPCI	OK <b>97%</b>
Valeur des actifs mentionnés au 1) et 2) de l'article 3 de la loi n° 70-14		77 044 500
<b>R2</b>	La valeur des actifs mentionnés au 1) et 2) de l'article 3 de la loi n° 70-14 ne doit pas être inférieure à 50% de la valeur des actifs immobiliers	OK <b>100%</b>
Valeur des actifs prévus au 3) de l'article 3 de la loi n° 70-14		0
<b>R3</b>	La valeur des actifs prévus au 3) de l'article 3 de la loi n° 70-14 ne doit pas dépasser 10% de (R1)	OK <b>0%</b>
Valeur des terrains non bâtis destinés à la construction et des immeubles en construction		0
Valeur des actifs prévus au 1) de l'article 3 de la loi n° 70-14		0
<b>R4</b>	La valeur des terrains non bâtis destinés à la construction et des immeubles en construction ne doit pas dépasser 20% de la valeur des actifs prévus au 1) de l'article 3 de la loi n° 70-14	OK <b>0%</b>
Valeur des liquidités et des instruments financiers à caractère liquide		182 329

		<b>NOTIS INVEST SPI</b>	
<b>R5</b>	La valeur des liquidités et des instruments financiers à caractère liquide ne doit pas être inférieure à 10% de l'actif de l'OPCI	OK	0,23%
Valeur des titres de créance ne permettant pas la participation au capital social			0
<b>R6</b>	La valeur des titres de créance ne permettant pas la participation au capital social ne doit pas dépasser 10% de l'actif de l'OPCI	OK	0%
Valeur des placements sous forme de compte courant d'associé			0
<b>R7</b>	La valeur des placements sous forme de compte courant d'associé ne doit pas dépasser 10% de l'actif de l'OPCI	OK	0%
Encours des emprunts autres que les emprunts de trésorerie			0
<b>R8</b>	L'encours des emprunts autres que les emprunts de trésorerie ne doit pas dépasser 40% de la valeur des actifs immobiliers (60% pour les OPCI RFA)	OK	0%
Encours des emprunts de trésorerie			0
Valeur des actifs mentionnés au 6), 7), 8) de l'article 3 de la loi n° 70-14 (ci-après "actifs financiers")			0
<b>R9</b>	L'encours des emprunts de trésorerie ne doit pas dépasser 10% de la valeur des actifs financiers (15% pour les OPCI RFA)	OK	0%

## 2. Les frais de gestion et les charges supportés par l'OPCI (HT) durant le S1 2022 \*

		<b>30/06/2022</b>
<b>Frais de gestion et de fonctionnement de l'OPCI</b>	Rémunération de la SDG de l'OPCI (Fund + Asset Management)	<b>131 114,70</b>
	Frais de l'établissement dépositaire	<b>10 197,81</b>
	Frais dus à l'AMMC	<b>8 740,98</b>
	Assurance	<b>19 251,87</b>
	Rémunération du commissaire aux comptes	<b>5 000,00</b>
	Rémunération des évaluateurs immobiliers	<b>53 500,00</b>
<b>Frais non récurrents</b>	Frais non récurrents	-

\* tels que constatés ou provisionnés dans les comptes au 30/06/2022

**Annexe 1 : Rapport de synthèse des évaluateurs immobiliers**

---



TINSA Maroc

# RAPPORT DE SYNTHESE

Immeuble à usage Tertiaire/Commercial (Immeuble Professionnel)

Vendredi 28 Juin 2022

capeval  
by tinsa

N° 2, 3ème étage, Cité plateau, Rue Hatimi, CASABLANCA.

## PRESENTATION ET CONTEXTE DE LA MISSION

Madame, Monsieur,

Conformément à la convention conclue entre **TINSA MAROC** et **AJARINVEST** lettre de mission reçue le **28 Juin 2022**, nous avons l'honneur de vous remettre le rapport de synthèse couvrant la mission d'expertise en évaluation pour le compte de l'O.P.C.I. **AL MAGHRIBIA LIL ISTITMAR** relativement à l'immeuble de rapport à vocation Tertiaire et Commerciale.

Compte tenu de l'ensemble des éléments consignés dans les rapports détaillés et l'analyse critique, nous arrêtons les valeurs vénales au **28 Juin 2022**.

En application des articles 17, 18 et 19 de la Circulaire de l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux N°02/19 relative aux Organismes de Placement Collectif Immobilier, le rapport est établi conjointement entre la société **TINSA MAROC** en sa qualité d'expert principal et la société **CAPITAL REALTY** en sa qualité d'expert assurant l'examen critique de la mission d'évaluation. Pour votre information, leurs rapports sont intégralement reproduits dans le rapport détaillé et font objet de parties distinctes.

Nous nous tenons à disposition pour tout supplément d'information, toute sollicitation émanant des destinataires de nos rapports et nous vous prions d'agréer l'assurance de nos sentiments, les meilleurs.

*Ce rapport d'expertise a été préparé par TINSA MAROC avec toute la compétence, le soin et la diligence raisonnables selon les termes du contrat avec la Société de Gestion. Nous déclinons toute responsabilité envers le Client et tout tiers pour tout ce qui ne fait pas partie du domaine du contrat. En particulier, nous précisons que nous n'avons effectué aucune vérification physique ou juridique des informations servant de base au présent avis. Nous ne substituons pas la mission à un audit technique immobilier ou financier.*

*Le présent document est confidentiel et destiné à l'usage exclusif du mandataire et les destinataires visés par la Circulaire de l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux N°02/19 relative aux organismes de placement collectif immobilier. Nous déclinons toute responsabilité de quelque nature que ce soit envers des tiers auxquels tout ou partie de ce rapport aurait été communiqué.*

*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.*

■ VALIDATION DU RAPPORT

<p><b>Fatima Zohra MARRAKCHI</b> Architecte - Directrice Générale Adjointe de <b>TINSA MAROC</b></p> <p><b>Adresse :</b> 7, angle rue clos de Provence et Franklin, Gautier Casablanca, MAROC.</p> <p><b>Tél. :</b> +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>	 <p><b>TINSA MAROC SARL</b> Angle Rue Clos de Provence et Franklin, Gautier - Casablanca R.C: 199089 - T.P : 35853412 LF : 1118764</p>
<p><b>Reda GUESSOUS</b> Managing Director chez <b>CAPITAL REALTY</b></p> <p><b>Adresse :</b> 164, Bd d'Anfa, 5ème étage, 20 100 Casablanca, MAROC</p> <p><b>Tél. :</b> +212 (0) 5 22 94 11 97 / +212 (0) 5 22 94 11 96</p> <p><a href="mailto:reda.guessous@caprealty.ma">reda.guessous@caprealty.ma</a> – <a href="http://caprealty.ma">caprealty.ma</a></p>	 <p><b>CAPITAL REALTY</b> Consulting &amp; Services 164, Bd. d'Anfa, 5<sup>ème</sup> Etage, Casablanca Tél: 05 22 94 11 97 - Fax: 05 22 94 11 96 contact@caprealty.ma - www.caprealty.ma</p>

**CADRE GÉNÉRAL**

La société « **AJARINVEST** », a sollicité la société **TINSA MAROC**, et la société **CAPITAL REALTY** pour la réalisation de rapports D'expertises qui ont pour objectif de déterminer la valeur vénale d'un immeuble professionnel d'OPCI.

Les évaluateurs **TINSA MAROC** et **CAPITAL REALTY** sont agréés par le Ministère de l'Economie et des Finances en tant qu'Evaluateurs Immobiliers d'actifs d'OPCI depuis Septembre 2019.

Les sociétés **TINSA MAROC** et **CAPITAL REALTY**, n'ont aucun lien capitalistique avec **AJARINVEST**.

Nous agissons en tant qu'évaluateurs externes et indépendants et déclarons que nous n'avons pas de lien matériel, ni avec les biens, 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 0,001 % De nos chiffres d'affaires respectifs.

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 la détermination de la valeur vénale d'un immeuble de rapport pour véhicule d'investissement de type OPC I détenus par la **AL MAGHRIBIA LIL ISTITMAR** suivant les champs :

- L'évaluation immobilière complète des actifs pour OPC I réalisée par le cabinet **TINSA MAROC**.
- L'examen critique de l'évaluation immobilière complète effectué par le cabinet **CAPITAL REALTY**.

**ELEMENTS D'ETUDE**

La présente Mission a été réalisée sur la base des documents récupérées auprès des services du cadastre et de la conservation foncière par la Société **TINSA MAROC** qui sont supposés correspondre à l'ensemble des informations dont elle a connaissance. Une inspection visuelle a été entreprise par les équipes **TINSA MAROC** et **CAPREALTY** à partir d'Octobre 2020. Les informations recueillies sur site sont citées dans notre rapport lorsque cela s'avère pertinent.

**REFERENTIELS**

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec les standards d'expertise définis dans le Red Book édité par la "Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)", en vigueur depuis le 30 janvier 2020. Elles ont également été réalisées conformément aux Normes d'Expertises Internationales (IVS) en vigueur. Enfin, elles sont conformes aux normes et au règles de l'Art en vigueur au niveau National en l'occurrence les directives et recommandations de l'AMMC.

**IDENTIFICATION**

L'opération immobilière visée est un immeuble dit de rapport à vocation tertiaire/commerciale situé dans la ville d'Agadir. Elle est répartie comme suit :

N°	Actifs	Ville	Typologie bien	Numéro du titre foncier	Propriétaire selon les Références Foncières	Charges Foncières	Propriété Dite
1	Local Commercial sis à Agadir Bay	Agadir	Local Commercial	218561/09	" Société TAAMIR LIL ISKANE - SARL"	Néant	"FOUNTY I 18-1"
2	1er étage de l'immeuble bureaux sis à Agadir Bay	Agadir	Bureau	218562/09	"Société dénommée CENTRE D'EXPOSITION ET DE DEVELOPPEMENT"	Néant	"FOUNTY I 18-2"
3	2ème étage de l'immeuble bureaux sis à Agadir Bay	Agadir	Bureau	218563/09	"Société dénommée CENTRE D'EXPOSITION ET DE DEVELOPPEMENT"	Néant	"FOUNTY I 18-3"
4	3ème étage de l'immeuble bureaux sis à Agadir Bay	Agadir	Bureau	218564/09	"Société TOURISME INVESTISSEMENT COMPAGNIE - SARL"	Néant	"FOUNTY I 18-4"
5	4ème étage de l'immeuble Bureau sis à Agadir Bay	Agadir	Bureau	218565/09	" Société TAAMIR LIL ISKANE - SARL"	Néant	"FOUNTY I 18-5"

DOCUMENTS UTILISÉS

Ci-dessous, le tableau récapitulatif du fond documentaire engagé au titre de la mission d'évaluation.

Titre Foncier	Documentation :	Demandée par :	
		AJARINVEST	TINSA Maroc
TF. 218561/09	<b>Certificat de Propriété</b> : fourni par le service de la conservation foncière d'Agadir en date du <b>28/06/2022</b> afférent à la propriété objet du TF. <b>218561/09</b> (moins de Trois Mois).	✓	
	<b>Plan Cadastral</b> : fourni par l'agence nationale de la conservation foncière du cadastre et de la cartographie ; service du cadastre d'Agadir afférent à la propriété objet du titre foncier TF. <b>218561/09</b> (signé électroniquement)		✓
TF. 218562/09	<b>Certificat de Propriété</b> : fourni par le service de la conservation foncière d'Agadir en date du <b>28/06/2022</b> afférent à la propriété objet du TF. <b>218562/09</b> (moins de Trois Mois).	✓	
	<b>Plan Cadastral</b> : fourni par l'agence nationale de la conservation foncière du cadastre et de la cartographie ; service du cadastre d'Agadir afférent à la propriété objet du titre foncier TF. <b>218562/09</b> (signé électroniquement)		✓
TF. 218563/09	<b>Certificat de Propriété</b> : fourni par le service de la conservation foncière d'Agadir en date du <b>28/06/2022</b> afférent à la propriété objet du TF. <b>218563/09</b> (moins de Trois Mois).	✓	
	<b>Plan Cadastral</b> : fourni par l'agence nationale de la conservation foncière du cadastre et de la cartographie ; service du cadastre d'Agadir afférent à la propriété objet du titre foncier TF. <b>218563/09</b> (signé électroniquement)		✓
TF. 218564/09	<b>Certificat de Propriété</b> : fourni par le service de la conservation foncière d'Agadir en date du <b>28/06/2022</b> afférent à la propriété objet du TF. <b>218564/09</b> (moins de Trois Mois).	✓	
	<b>Plan Cadastral</b> : fourni par l'agence nationale de la conservation foncière du cadastre et de la cartographie ; service du cadastre d'Agadir afférent à la propriété objet du titre foncier TF. <b>218564/09</b> (signé électroniquement)		✓
TF. 218565/09	<b>Certificat de Propriété</b> : fourni par le service de la conservation foncière d'Agadir en date du <b>28/06/2022</b> afférent à la propriété objet du TF. <b>218565/09</b> (moins de Trois Mois).	✓	
	<b>Plan Cadastral</b> : fourni par l'agence nationale de la conservation foncière du cadastre et de la cartographie ; service du cadastre d'Agadir afférent à la propriété objet du titre foncier TF. <b>218565/09</b> (signé électroniquement)		✓

### MÉTHODOLOGIES UTILISÉES

Pour la réalisation de la Mission d'expertise, la méthode par comparaison et la méthode par capitalisation ont été utilisées pour les actifs immobiliers. Les deux valeurs obtenues sont convergentes compte tenu des écarts tolérés entre une méthode d'approche globale et une méthode analytique.

Le recours à une troisième méthode d'évaluation n'a pas été envisageable au regard des éléments juridiques, techniques et financiers présentés dans le rapport d'évaluation détaillé, notamment la méthode DCF et la méthode du coût de remplacement (Cf. Rapport conjoint).

### MÉTHODOLOGIE RETENUE

Pour la réalisation de la Mission d'expertise, la méthode retenue est celle par capitalisation 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 **AJARINVEST**.

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 **AJARINVEST**, en le divisant par un taux de rendement de **8%**. 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.

VALEURS RETENUES PAR ACTIFS

N°	Propriété Dite	Référence Foncière	Surface Foncière/Cadastrale (m²)			Prise en compte* (m²)	Loyer Annuel (Dhs/an)	Valeur Totale par Capitalisation (Dhs)	Prix Forfaitaire Relatif au Parking (Dhs)	Valeur Totale par Comparaison (Dhs)	Date de visite de TINSA Maroc	Date de Visite de CAPREALTY	
			Au Sol	Mezzanine	Parking								
1	"FOUNTY I 18-1"	218561/09	652	388	195	846	1.827.360,00	22.842.000	450.000	19.715.160,08	19/10/2020	23/10/2020	
2	"FOUNTY I 18-2"	218562/09	823	-	59	823	1.086.360,00	13.579.500	150.000	11.773.064,40	19/10/2020	23/10/2020	
3	"FOUNTY I 18-3"	218563/09	828	-	126	828	1.092.960,00	13.662.000	300.000	11.993.678,40	19/10/2020	23/10/2020	
4	"FOUNTY I 18-4"	218564/09	828	-	62	828	1.092.960,00	13.662.000	150.000	11.843.678,40	19/10/2020	23/10/2020	
5	"FOUNTY I 18-5"	218565/09	825		72	806	1.063.920,00	13.299.000	150.000	11.532.976,80	19/10/2020	23/10/2020	
			Dont 38m² de terrasse										
<b>Valeur Totale Retenue (Dhs)</b>								<b>77.044.500</b>					

VALEUR TOTALE RETENUE EN LETTRES

*Valeur Totale du fond OPC*

**## 77.044.500 Dhs.**

*Montant total de l'expertise en lettres : Soixante-dix-sept million quarante-quatre mille cinq cents Dirhams.*

(\*) : Il est à préciser que la surface prise en compte ne prend pas en considération les surfaces des places de parking. Un prix forfaitaire leurs est attribué.

### RESERVES

- La valeur vénale est déterminée avec les hypothèses que l'actif soit libre de toutes charges ou contrainte.
- La présente évaluation a été établie sous réserve de signature d'un contrat de bail conformément aux Conditions ci-dessous :
  - **Loyer** : Loyers mentionnés dans le tableau des valeurs
  - **Durée du bail** : 9 ans fermes
  - **Nature du locataire / utilisateur** : Quelconque
  - **Charges, Taxes, Travaux de petite et grosse réparation** : A la charge du preneur.

Si une modification de ces données devait être constatée, la valeur de l'ensemble immobilier devrait être revue.

### AVERTISSEMENTS

- La mission de l'expert est limitée à une inspection visuelle sans aucun audit particulier ni mission spécifique **dont la responsabilité revient à d'autres professionnels**. De ce fait, l'expert fait observer que l'hypothèse adoptée dans le présent rapport est que l'exécution des ouvrages a été réalisée dans les règles de l'art, et ce conformément aux lois en vigueur excluant d'éventuels défauts cachés.



# EXAMEN CRITIQUE

Evaluation des actifs immobiliers  
OPCI NOTIS INVEST – SPI

**Typologie :** Immeuble à usage mixte

**Titres fonciers & Propriétés dites :**

218.561/09	« Founty I 18-1»
218.562/09	« Founty I 18-2»
218.563/09	« Founty I 18-3»
218.564/09	« Founty I 18-4»
218.565/09	« Founty I 18-5»

**Localisation :** Agadir – Lotissement Founty

***Strictement Confidentiel***



**AJAR INVEST**

*Complexe Sun City, Immeuble D*  
*1<sup>er</sup> étage - Rue Al Bortoukal, Hay Riad, Rabat*

**Casablanca, le 30/06/2022**

164, Bd d'Anfa, 5<sup>ème</sup> étage, 20 100 Casablanca, MAROC  
Tél.: +212 (0) 5 22 94 11 97 - Fax: +212 (0) 5 22 94 11 96  
contact@caprealty.ma – www.caprealty.ma

**AJAR INVEST**  
Complexe Sun City, Immeuble D  
1er étage - Rue Al Bortoukal, Hay Riad, Rabat

Madame, Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre examen critique concernant l'estimation de la valeur vénale d'un actif immobilier, situé à **Agadir - Lotissement Founty**, objet des titres fonciers **218.561/09 - 218.562/09 - 218.563/09 - 218.564/09 - 218.565/09**. Ce, conformément à la lettre de mission en date du **28/06/2022**.

Au regard de notre analyse du marché et des hypothèses faites dans ce rapport, nous validons la valeur vénale établie par l'expert principal, au **30/06/2022**, conformément au tableau ci-après:

### VALEUR DE MARCHÉ

Typologie	Immeuble à usage mixte				
Titre Foncier	218.561/09	218.562/09	218.563/09	218.564/09	218.565/09
Propriété dite	« Founty I 18-1 »	« Founty I 18-2 »	« Founty I 18-3 »	« Founty I 18-4 »	« Founty I 18-5 »
<b>Surface Cadastrale</b>	<b>1 235 m<sup>2</sup></b>	<b>882 m<sup>2</sup></b>	<b>954 m<sup>2</sup></b>	<b>890 m<sup>2</sup></b>	<b>897 m<sup>2</sup></b>
Parking	195 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	126 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>
Rdc	652 m <sup>2</sup>				
Mezzanine	388 m <sup>2</sup>				
Etages		823 m <sup>2</sup>	828 m <sup>2</sup>	828 m <sup>2</sup>	825 m <sup>2</sup>
<b>Valeur Vénale Validée</b>	<b>22 842 000 Dh</b>	<b>13 579 500 Dh</b>	<b>13 662 000 Dh</b>	<b>13 662 000 Dh</b>	<b>13 299 000 Dh</b>

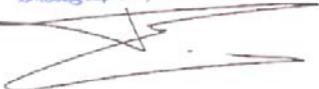
**Valeur Vénale Validée**

**77.044.500 DH**

*(Soixante Dix-sept Millions Quarante Quatre Mille Cinq Cent Dirhams)*

Nous restons à votre disposition pour vous fournir tout élément d'information qui pourrait vous sembler utile sur le présent rapport et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

  
CONSILIER EN IMMOBILIERIE  
164, Bd. d'Anfa, 5<sup>ème</sup> Etage, Casablanca  
Tél: 05 22 94 11 97 - Fax: 05 22 94 11 96  
contact@caprealty.ma - www.caprealty.ma



**Reda GUESSOUS**  
MRICS | REV - Directeur Général  
CAPITAL REALTY  
164, Bd d'Anfa, 5<sup>ème</sup> étage, 20 100  
Casablanca, MAROC  
Tél.: +212 (0) 5 22 94 11 97 - Fax: +212 (0) 5 22 94 11 96  
contact@caprealty.ma - www.caprealty.ma

*Cette lettre de présentation fait partie intégrante du dossier et ne peut être lue séparément.  
L'original de ce rapport est authentifié par un tampon sec.*

# 1. Mission

## 1. Champ de notre intervention

### Objet

Le client nous a demandé de procéder à l'examen critique du rapport d'évaluation établi par l'expert principal en vue de valider la valeur vénale, en l'état actuel, d'un actif immobilier situé à **Agadir - Lotissement Founty**, objet des titres fonciers n° **218.561/09 - 218.562/09 - 218.563/09 - 218.564/09 - 218.565/09**.

### Contexte

En application à la loi n°70-14 et au décret n° 2-18-32 relatifs aux Organismes de Placement Collectif Immobilier (O.P.C.I.). Chaque évaluateur immobilier procède, par alternance d'un exercice à un autre, à l'évaluation immobilière d'un même actif en assurant l'une des missions suivantes :

- Evaluation immobilière de l'actif immobilier de l'OPCI
- Examen critique de l'évaluation immobilière

Dans ce contexte, la société CAPITAL REALTY (agrée par le ministère des finances sous le numéro D2290/19/DTFE) a été désignée en tant qu'évaluateur critique.

### Définition de la valeur vénale

Nous avons retenu le référentiel constitué par la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière, qui définit la valeur vénale comme suit : « La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression. » En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur, (« willing buyer and seller »),
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché, (« after proper marketing »),
- Que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats,
- L'absence de facteur de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation (« arm's-length transaction »).

Cette Valeur Vénale correspond également, pour la majorité des situations, à la Juste Valeur (ou "Fair Value) du référentiel I.F.R.S.

### Indépendance – Conflits d'intérêts

Nous n'avons pas identifié de conflits d'intérêts concernant la mission que vous nous avez confiée.

### Limitation d'usage et droit de communication

Notre rapport est établi dans le seul cadre de l'opération évoquée ci-dessus. Il ne pourra donc être utilisé à d'autres fins, ou être communiqué à des tiers, sans l'autorisation préalable de CAPITAL REALTY.

### Limite de responsabilité

Les actifs étant à évaluer à partir de documents et d'hypothèses fournis par le client, notre responsabilité ne pourra en aucun cas être engagée devant un quelconque tribunal.

### Propriété et diffusion de nos rapports

Nos rapports deviennent la propriété de nos clients dès le paiement intégral de nos honoraires, sous réserve des limitations d'usage éventuellement définies ci-après. Nos rapports ne peuvent être diffusés à des tiers que dans leur intégralité, y compris les annexes, sauf à obtenir l'accord de notre société sur la diffusion d'extraits. Ils ne peuvent être ni cités, ni mentionnés à des tiers, dans aucun document destiné à être publié sans l'accord écrit de CAPITAL REALTY quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles ils peuvent paraître.

### Surfaces

Nous réalisons nos évaluations d'après les surfaces des terrains et bâtiments telles qu'elles résultent des renseignements et documents qui nous sont fournis (sous réserve de vérification et de certification par un géomètre-expert). Nous n'effectuons aucun test si cette prestation n'est pas incluse dans notre lettre de mission.

### Equipements

Nous n'effectuons aucun test de fonctionnement, d'usure ou de conformité aux normes des installations "immeubles par destination", ni aucun test concernant les équipements électriques, électroniques, de chauffage ou autres, ni les canalisations.

Nous prenons en compte les indications recueillies et présumons que tous les équipements fonctionnent de façon satisfaisante. De plus, nous supposons que tous les équipements comprennent les dispositifs électroniques nécessaires à leur propre fonctionnement.

### Titres de propriété

Notre mission ne comporte ni l'examen des titres de propriété, ni le contrôle de la conformité des bâtiments existants avec la législation sur le Permis de Construire. Nos conclusions supposent donc les biens en situation régulière en regard des lois et règlements en vigueur.

### Urbanisme

Nous procédons, à l'occasion des inspections physiques, à des relevés des données d'urbanisme concernant les biens à expertiser, lorsque cette information nous semble nécessaire et lorsqu'elle ne nous est pas fournie par notre client. Ce relevé de données d'urbanisme ne constitue en aucune façon une certification des données d'urbanisme et, lorsque ces informations ont une incidence forte sur la valeur des biens, nous conseillons à nos clients de les faire valider par un professionnel (avocat, architecte, notaire...).

### Questions environnementales

Notre mission n'inclut pas de volet technique concernant les terrains et bâtiments, nous partons du principe qu'ils sont en conformité avec les réglementations en vigueur notamment celles concernant la pollution ou la protection de l'environnement et qu'ils ne comportent aucune substance (telle l'amiante) présentant un danger en ce domaine.

### Instabilité du marché

Conformément aux normes d'évaluation RICS, nous attirons votre attention sur les conditions de marché actuelles. La crise a créé un degré élevé d'incertitude dans les marchés immobiliers. Dans ce contexte, il est possible que les prix et les valeurs passent par une période de volatilité amplifiée jusqu'à ce que le marché se stabilise. Le manque de liquidité sur les marchés de capitaux rend la vente des actifs difficile à court terme; nous recommandons ainsi que des vérifications de la conjoncture et des évaluations soient effectuées de manière régulière et qu'un conseil marketing spécifique soit sollicité en cas de vente.

### Etats locatifs

Dans le cas des immeubles faisant l'objet de locations à des tiers, nous basons notre étude sur l'état locatif qui nous est fourni et supposons qu'aucun accord postérieur n'ait eu pour conséquence de modifier les sommes perçues au titre des loyers ou des charges annexes.

### Informations non communiquées

Il est de la responsabilité de notre client de nous remettre l'ensemble des informations pertinentes nécessaires à notre évaluation. Si donc, par exemple, aucun droit réel ou accessoire consenti au profit d'un tiers, aucune servitude ou vice caché susceptible de troubler la jouissance des immeubles estimés ne nous est signalé, nous présumons qu'il n'en existe pas.

### Utilisation par nous des données ou documents communiqués par notre client

Notre intervention consiste à relever dans ces données ou documents les informations pertinentes pour notre évaluation. Nous n'effectuons pas une lecture intégrale des documents communiqués, et encore moins un audit de ces documents, dont la responsabilité revient à d'autres professionnels.

## **2. Date de valeur de l'évaluation**

Il nous a été demandé de déterminer une valeur en date du 30/06/2022.

## 2. Examen Critique

### 1. Référence du rapport

Le tableau ci-dessous présente la référence du rapport objet de l'examen critique:

REFERENCE DU RAPPORT	
Type de rapport	Rapport d'évaluation
Edité par	TINSA
Type d'expert	Principal
Date de l'évaluation	28/06/2022

### 2. Désignation de l'actif

Le tableau ci-dessous présente la désignation de la propriété objet de l'examen critique:

DESIGNATION	
Titres Fonciers	218.561/09 - 218.562/09 - 218.563/09 - 218.564/09 - 218.565/09
Titres Foncier Mère	125.685/09
Propriété Dite	«Founty I 18-1» - «Founty I 18-2» - «Founty I 18-3» - «Founty I 18-4» - «Founty I 18-5»
Typologie	Immeuble à usage mixte
Localisation	Lotissement Founty
Ville	Agadir

### 3. Documents fournis

Le tableau ci-dessous présente la liste des documents mis à disposition pour la réalisation de notre mission :

DOCUMENTS FOURNIS	
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Copie du rapport d'évaluation établi par l'expert principal</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Copie du certificat de propriété</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Copie du plan cadastral</i>
<input type="checkbox"/>	<i>Copie de la note de renseignement</i>
<input type="checkbox"/>	<i>Extrait du plan d'aménagement</i>
<input type="checkbox"/>	<i>Etat des superficies</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Autres documents : Copie des plans architecturaux, copie du plan de copropriété</i>

### 4. Visite

Le tableau ci-dessous présente les informations relatives à la visite de la propriété objet de la présente évaluation:

VISITE	
Propriété visitée par	Mme Hiba Khoullak
Date de la visite	23/10/2020
Zones visités	<input checked="" type="checkbox"/> Intérieur de la propriété <input checked="" type="checkbox"/> Parties communes <input checked="" type="checkbox"/> Emprise de la propriété <input checked="" type="checkbox"/> Environnement immédiat
Divers	<i>Dans notre évaluation, nous avons supposé que tous les éléments susceptibles d'influer sur la valeur de l'ensemble immobilier nous avaient été montrés lors de la visite.</i>