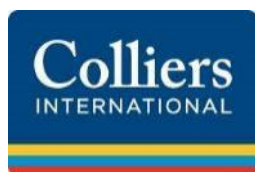


ARADEI CAPITAL

Executive Summary

Evaluation d'un portefeuille immobilier – 30 Actifs

Février 2022



aradei
CAPITAL

I. METHODOLOGIE ET HYPOTHESES DE TRAVAIL

En accord avec les instructions du Client en date du 05 Novembre 2021, nous avons effectué les recherches nécessaires afin de déterminer, le plus justement possible, la valeur de marché de 30 Actifs.

I.1 Hypothèses générales

Nous avons utilisé dans le cadre de cette expertise des informations limitées ou non vérifiées, ainsi que plusieurs hypothèses relatives à chaque propriété. Celles-ci sont détaillées dans le présent document ainsi que dans le rapport d'expertise relatif à chaque actif.

Pour réaliser cette expertise, nous avons utilisé des informations issues des documents qui nous ont été fournis par le Client, notamment (en fonction de chaque propriété) :

- Certificat de propriété ;
- Revenus locatifs ;
- Charges locatives ;
- Taux d'impayés ;
- Enseignes ;
- Surface terrain, surface locative ;
- Note de renseignement ;
- Hypothèses de développement.

Le présent document ne peut être considéré sans les rapports d'expertise détaillés relatifs à chaque actif.

Les revenus locatifs sont relatifs aux loyers contractuels tels que communiqué par le Management d'Aradei Capital.

I.2 Hypothèses particulières

Les principales hypothèses de cette expertise sont résumées ci-dessous :

Partie exploitée et projets en Soft Opening * :

- Contrat de bail d'une durée de 10 ans et la garantie de la maison mère « Label'Vie » pour les enseignes "Atacadao" et "Carrefour" ainsi que la partie occupée par la station d'essence ;
- Contrat de bail 3/6/9 sans garantie de la maison mère.

() La partie du terrain développée et commercialisée*

Réserve foncière **:

- Possibilité de développer un Retail park en fonction de la superficie du terrain et de la SUL fournie par le Client ;
- Contrat de bail 3/6/9 sans garantie de la maison mère.

*(**) Terrain nu avec un potentiel de développement de projet*

Terrains nus :

- Possibilité de développer un projet selon le programme fourni par le Client et en tenant compte des investissements engagés à la date d'évaluation.

I.3. Méthodologie**I.3.1 Méthodes d'évaluation****a. Capitalisation du revenu**

La capitalisation du revenu consiste à partir, soit d'un revenu constaté ou existant, soit d'un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), et à lui appliquer un taux de rendement, donc à le capitaliser.

b. Discounted Cash-Flow

Cette méthode consiste à projeter les flux financiers nets potentiels que pourrait générer un Actif financiarisé et à les actualiser au taux de rendement de marché, tout en fixant TRI susceptible d'être ciblé par un investisseur potentiel.

c. Comparaison directe

Cette méthode consiste à déterminer la Valeur de Marché d'un bien immeuble en se basant sur des transactions enregistrées ou des offres de vente portant sur des actifs comparables en nature, localisation et vocation.

d. Bilan promoteur

La méthode dite aussi « compte à rebours », celle-ci vise à déterminer la valeur vénale d'un actif via la projection des flux financiers nets potentiels du projet à réaliser, tout en fixant une marge de profit marge / chiffre d'affaires susceptible d'être ciblé par un acquéreur/investisseur potentiel.

I.3.2 Méthodes utilisées

Le tableau ci-dessous présente les méthodes utilisées part typologie d'Actif :

Typologie	Standalone	Galleries et centres commerciaux	Projets en Soft Opening	Terrains nus
Méthode utilisée	<u>Pour la partie exploitée :</u> Capitalisation du revenu <u>Pour la réserve foncière :</u> DCF	DCF ou Capitalisation du revenu + <u>Pour les bureaux</u> (12. Saffi) : Comparaison directe	Capitalisation du revenu ou DCF	DCF ou Bilan promoteur / Aménageur

II. Synthèse des valeurs

II.1. Tableau récapitulatif des valeurs

- Date d'évaluation : 30 Novembre 2021
- Date de l'Executive Summary : 09 Février 2022

Site		Valeur de marché (MAD, Frais d'acquisition inclus)
Standalone		
1	Atacadao Fès	118.790.000
2	Atacadao Marrakech	130.700.000
3	Atacadao Tanger	118.800.000
4	Atacadao Oujda	96.000.000
5	Atacadao Taza	31.000.000
6	Atacadao Meknès	75.300.000
7	Carrefour Panoramique	45.000.000
8	Unité Industrielle YAZAKI	176.320.000
Sous total - Standalone		791.910.000
Galeries commerciales		
9	LBG Rabat	228.935.000
10	LBG Meknès	70.000.000
11	LBG El Jadida	90.600.000
12	LBG Safi (Galerie)	32.100.000
12bis	LBG Safi (Bureaux)	28.200.000
13	Atacadao Salé	213.500.000
14	Atacadao Ain Sebaâ	303.600.000
15	Carrefour Berkane	44.610.000
16	Sela Park Agadir	296.870.000
Sous total - Galeries commerciales		1.308.615.000
Centres commerciaux		
17	Al Mazar	439.500.000
17bis	Faubourg	17.900.000
18	Borj Fès	574.400.000
19	Socco Alto	620.800.000
Sous total - Centres commerciaux		1.652.600.000
Projets en soft opening		
20	Sela Piazza Dar Bouazza	230.110.000
20bis	Réserve foncière – Dar Bouazza	44.191.000
21	Sela Park El Jadida	82.817.500
22	Atacadao Inezgane	81.020.000
23	Sela Park Temara	236.090.000
24	Sela Piazza Targa	190.900.000
Sous total - Projets en soft opening		865.128.500
Terrains nus		
25	Menzeh	122.710.000
26	Terrain Kenitra	9.630.000
27	The Hill CFAO (Terrain nu)	174.600.000
28	Agadir - Founty	107.300.000
29	Carrefour Sidi Maârouf (Terrain nu)	338.132.000
30	Prism	54.129.000
Sous total - Terrains nus		806.501.000
Total		5.424.554.500

Remarque : Les valeurs présentées ci-dessus correspondent à des valeurs sous hypothèses et conditions mentionnées en détail dans les rapports de valorisation de chaque actif. Il est essentiel

