

Aux porteurs des titres
Fonds de Titrisation FT OLYMPE
Casablanca

Rapport général du commissaire aux comptes
EXERCICE DU 1^{er} janvier au 31 décembre 2022

Messieurs les Porteurs des titres,

Opinion avec réserves

Conformément à la mission qui nous a été confiée par l'organe de direction de l'établissement gestionnaire du fonds, nous avons effectué l'audit des états de synthèse ci-joints du Fonds de Titrisation FT OLYMPE, comprenant les états de synthèse relatifs à l'exercice clos le 31 Décembre 2022.

Sous réserve de l'incidence des situations décrites dans les sections « Fondement de l'opinion avec réserve » et « Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation » de notre rapport, nous certifions que les états de synthèse cités au premier paragraphe ci-dessus sont réguliers et sincères et donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine Fonds de Titrisation FT OLYMPE au 31 Décembre 2022 conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

Fondement de l'opinion avec réserve

Le Fonds de Titrisation FT OLYMPE a été constitué le 11 octobre 2017, par la signature de son règlement de gestion. Le Fonds a ensuite procédé en date du 03 novembre 2017 à l'acquisition d'actifs immobiliers détenus dans les bilans respectifs des Etablissements Initiateurs, par le biais d'émission d'obligations auprès d'investisseurs qualifiés et de parts exclusivement souscrites par les Etablissements Initiateurs précédemment cités.

A la date d'établissement de ce rapport, nous avons constaté les faits suivants :

- Le Fonds n'a pas pu recouvrer les créances à recevoir au titre des loyers des actifs dont la jouissance a été rétrocédée aux Etablissements Initiateurs dans le cadre du contrat de bail conclu pour un montant total de 38 MMAD correspondant aux loyers et leurs intérêts de retard au titre des exercices 2021 et 2022 et n'a pas constitué une provision pour dépréciation desdits loyers au 31 décembre 2022.
- Les Etablissements Initiateurs bénéficient du droit de préférence pour le rachat des terrains titrisés conformément aux échéances prévues au niveau de l'article 4.3 du règlement de gestion. Ainsi au cours de l'exercice 2020 les Etablissements Initiateurs ont honoré le rachat des deux premiers terrains « Fès Bouzidia 3 et 4 » et « Casablanca Errahma Fadaat Al Mohit », toutefois les autres promesses de rachat à savoir celle du 5ème jour ouvré avant le 3 novembre 2021 et du 5ème jour ouvré avant le 3 novembre 2022 n'ont pas été honorées tel que convenu dans l'article 4.3 du règlement de gestion.

Fonds de Titrisation FT OLYMPE
Rapport général du commissaire aux comptes
Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022
Mars 2023

- Le fonds n'a pas respecté la date de maturité des obligations A1, A2 et parts résiduelles prévue le 3 novembre 2022.
- L'Assemblée Générale des porteurs d'obligations réunie le 10 novembre 2021 a constaté un cas de défaut lié aux Etablissements Initiateurs et ce depuis le 3 novembre 2021 suite à :
 - L'absence de paiement des loyers par les Etablissements Initiateurs en date du 27 octobre 2021, auquel il n'a pas remédié dans un délai de 5 jours ouvrés prévu par le règlement de gestion ; et
 - L'absence de paiement des sommes dues au titre de la promesse de rachat par les Etablissements Initiateurs en date du 27 octobre 2021, auquel il n'y a pas été remédié dans un délai de 5 jours ouvrés prévu par le règlement de gestion.

Et avait décidé de :

- Sursoir à l'application de la procédure prévue à l'article 11.2 (c) du règlement de gestion du fonds ;
 - Consentir aux Etablissements Initiateurs un délai additionnel de 3 mois à compter de la date de l'assemblée susvisé à l'effet d'obtenir les accords de financement et procéder à la réalisation de l'opération de restructuration et du plan de remédiation.
- Les Assemblées Générales des porteurs d'obligations suivantes réunies en dates du 10 février 2022, du 9 août 2022 et du 6 octobre 2022 ont aussi constaté le non-respect des engagements du Fonds ainsi que le non aboutissement du plan de remédiation dans les délais impartis et ont décidé de proroger les échéances afin de finaliser le plan de remédiation au plus tard le 02 novembre 2022.
 - La valeur de marché des actifs estimée par l'expert immobilier dans son rapport daté du 12 janvier 2023 (dernière expertise effectuée), s'élève à 601.670.000 MAD avec un ratio de couverture permanent de 1.29 (supérieure ou égal à 1.20 prévu par le règlement de gestion).
 - Le plan de remédiation n'ayant toujours pas abouti, l'Assemblée Générale des porteurs d'obligations réunie le 02 novembre 2022 a décidé dans sa deuxième résolution l'octroi à la société de gestion des pouvoirs nécessaires pour l'exercice des fonctions de liquidateur conformément à l'article 71 de la loi 33-06 et l'article 11.3 (a) du règlement de gestion et la détermination des modalités de réalisation des actifs du Fonds et de déroulement des opérations de liquidation.
 - En date du 14 mars 2023 et dans le cadre de suivi du plan de liquidation du Fonds, les porteurs d'obligations se sont réunis pour décider d'envoyer des lettres de mise en demeure au titre du recouvrement du loyer, de l'engagement de rachat des actifs et du paiement de la taxe sur les terrains non bâtis des actifs.

Fonds de Titrisation FT OLYMPE
Rapport général du commissaire aux comptes
Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022
Mars 2023

Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, du non-respect des promesses de rachat prévues et des impacts éventuels de liquidation sur les comptes du fonds, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur les actifs et passifs du Fonds de Titrisation FT OLYMPE arrêtés au 31 décembre 2022.

Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession au Maroc. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l’auditeur » du présent rapport. Nous sommes indépendants du fond conformément aux règles de déontologie qui s’appliquent à l’audit des états de synthèse et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion avec réserve.

Incertitude significative liée à la continuité d’exploitation

Les états de synthèse ci-joint ont été préparés selon le principe de continuité d’exploitation et ne tiennent pas compte des ajustements qui résulteraient de l’aboutissement du plan de liquidation retenu et/ou des négociations avec les Etablissements Initiateurs. Il résulte de cette situation une incertitude relative à la continuité d’exploitation du Fonds de Titrisation FT OLYMPE.

Rapport annuel

Nous nous sommes assurés de la concordance, des informations données dans le rapport annuel destiné aux porteurs des titres avec les états de synthèse du fond, prévue par la loi.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance pour les états de synthèse

La direction est responsable de l’établissement et de la présentation sincère de ces états de synthèse, conformément au référentiel comptable admis au Maroc. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le suivi d’un contrôle interne relatif l’établissement et la présentation des états de synthèse ne comportant pas d’anomalie significative, ainsi que la détermination d’estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Lors de la préparation des états de synthèse, c’est à la direction qu’il incombe d’évaluer la capacité du fond à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l’exploitation et d’appliquer le principe comptable de continuité d’exploitation, sauf si la direction a l’intention de liquider le fonds de titrisation ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s’offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d’information financière du Fonds.

Fonds de Titrisation FT OLYMPE
Rapport général du commissaire aux comptes
Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022
Mars 2023

Responsabilités de l'auditeur pour l'audit des états de synthèse

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états de synthèse sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession au Maroc.

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états de synthèse pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes professionnelles permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états de synthèse prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les états de synthèse comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Fonds de Titrisation ;
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière ;
- Nous concluons quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du fonds de titrisation à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états de synthèse au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le fonds de titrisation à cesser son exploitation ;

Fonds de Titrisation FT OLYMPE
Rapport général du commissaire aux comptes
Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022
Mars 2023

- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états de synthèse, y compris les informations fournies dans les états de synthèse, et apprécions si les états de synthèse représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.
- Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Casablanca, le 30 mars 2023

Le commissaire aux comptes

BDO Audit, Tax & Advisory S.A.



BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory
27, rue Lemoine - Quartier Océan 20410 Casablanca
Téléphone : 212 5 22 29 33 04 / 15
Télécopie : 212 5 22 29 33 05
ICE : 001529804000091

Moutai CHAOUKI
Associé

FT OLYMPE

BILAN AU

31/12/2022

ACTIF	31/12/2022			31/12/2021
	Montant Brut N	Amort/Provision	Net	Net
Frais préliminaires	-	-	-	-
Créances titrisées	-	-	-	247 357 539,32
Valeurs nominales	-	-	-	247 357 539,32
Ecart d'acquisition	-	-	-	-
Créances rattachées	466 282 500,00	-	466 282 500,00	218 924 960,68
Créances diverses	38 347 113,40	-	38 347 113,40	20 724 396,72
Titres et valeurs de placement	-	-	-	16 542 604,56
Créances représentatives des titres reçus en	15 300 000,39	-	15 300 000,39	-
Trésorerie -actif-	156 881,31	-	156 881,31	16 633,51
Total	520 086 495,10	-	520 086 495,10	503 566 134,79

PASSIF	31/12/2022			31/12/2021
Résultats antérieurs		-		-
Résultat de l'exercice		-		-
Fonds de garantie		15 202 296,44		16 499 656,87
Provisions pour risques et charges		-		-
Parts et obligations spécifiques		200 000,00		200 000,00
Valeurs nominales		200 000,00		200 000,00
Ecart d'émission		-		-
Dettes rattachées		-		-
Parts et obligations ordinaires		504 429 620,74		486 438 217,78
Valeurs nominales		-		247 157 546,68
Ecart d'émission		-		-
Dettes rattachées		504 429 620,74		239 280 671,10
Dettes diverses		254 577,92		428 260,14
Dettes de trésorerie		-		-
Total		520 086 495,10		503 566 134,79

COMPTES DE PRODUITS ET CHARGES

CPC DU 01/01/2022 AU 31/12/2022

PRODUITS	31/12/2022	31/12/2021
Produits financiers	19 154 004,83	19 325 428,91
Sur actifs titrisés	17 982 711,84	17 943 360,12
Sur titres et valeurs de placement	125 746,32	344 772,68
Autres produits financiers	928 674,14	1 037 296,11
Sur acquisitions et cessions temporaires de titres	116 872,53	-
Reprises sur garanties	-	-
Récupération de créances	-	-
Reprise sur provisions	-	-
Total des produits (A)	19 154 004,83	19 325 428,91
CHARGES	31/12/2022	31/12/2021
Charges financières	17 982 711,84	17 574 673,82
Sur parts et obligations spécifiques	-	-
Sur parts et obligations ordinaires	17 982 711,84	17 574 673,82
Autres charges financières	-	-
Charges de fonctionnement	1 171 292,99	1 750 755,09
Dotations aux amortissements	-	-
Dotations aux provisions	-	-
Pour risques et charges	-	-
Autres dotations	-	-
Total des charges (B)	19 154 004,83	19 325 428,91
Résultat (A-B)	-	-

ETAT DES SOLDES DE GESTION

ESG DU 01/01/2022 AU 31/12/2022

Charges et Produits	31/12/2022	31/12/2021
Produits financiers	19 154 004,83	19 325 428,91
Charges financières	17 982 711,84	17 574 673,82
Marge financière brute	1 171 292,99	1 750 755,09
Récupération des créances		
Reprise sur garantie		
Dotations et créances irrécouvrables nettes des reprises sur provisions		
Marge financière nette	1 171 292,99	1 750 755,09
Charges de fonctionnement et dotations aux amortissements et aux provisions	1 171 292,99	1 750 755,09
Résultat de l'exercice	-	-

FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
 BDO S.A.
 Audit, Tax & Advisory