

# FT OLYMPPE

**Rapport Général du Commissaire aux Comptes  
Exercice clos le 31 décembre 2023**

**Mars 2024**

BDO Audit, Tax & Advisory, Société Anonyme au Capital Social de 10 798 400 DH  
R.C : 174739 - C.N.S.S : 1014422 - I.F : 03 300519 - Taxe professionnelle : 25502014- ICE : 001529604000091

BDO Audit, Tax & Advisory SA, Société Anonyme Marocaine, est membre de BDO International Limited, société britannique à responsabilité limitée par garantie, et fait partie du réseau international BDO de cabinets membres indépendants. BDO est la marque du réseau BDO et de chacun des cabinets membres de BDO.

BDO Audit, Tax & Advisory SA, Moroccan Limited Company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms parts of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO member Firms.

**Aux porteurs des titres**  
**Fonds de Titrisation FT OLYMPE**  
Casablanca

**RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**  
**EXERCICE DU 1<sup>er</sup> Janvier 2023 AU 31 Décembre 2023**

**Messieurs les Porteurs de titres,**

**Opinion avec réserves**

Conformément à la mission qui nous a été confiée par l'organe de direction de l'établissement gestionnaire du fonds de Titrisation FT OLYMPE, nous avons effectué l'audit des états de synthèse ci-joints du Fonds de Titrisation FT OLYMPE, comprenant les états de synthèse au 31 décembre 2023 qui comprennent le bilan, le compte de produits et charges, l'état des soldes de gestion pour l'exercice clos à cette date ainsi que l'état des informations complémentaires (ETIC). Ces états de synthèse font ressortir un total bilan net de 579.875.732 Dirhams y compris un résultat nul relatifs à l'exercice clos le 31 Décembre 2023.

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 2023 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 titres exclusivement souscrites par les établissements 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 établissements initiateurs dans le cadre du contrat de bail conclu pour un montant total de 28,5 MMAD correspondant aux loyers des exercices 2021 et 2022 non réglés à ce jour et leurs intérêts de retard au titre des exercices 2021, 2022 et 2023 et n'a pas constitué une provision pour dépréciation desdits loyers au 31 décembre 2023.

- Les Etablissements Initiateurs bénéficient du droit de préférence pour le rachat des terrains titrisés conformément aux échéances prévues de rachat au niveau de l'article 4.3 du règlement de gestion. Ainsi au cours de l'exercice 2020 les établissements initiateurs ont honoré le rachat des deux premiers terrains « Fès bouzidia 3 et 4 » et « Casablanca Errahma Fadaat Elmohit ». Toutefois les autres promesses de rachat à savoir celle du 5<sup>ème</sup> jour ouvré avant le 3 novembre 2021 et du 5<sup>ème</sup> jour ouvré avant le 3 novembre 2022 n'ont pas été honorées tel que convenu dans l'article 4.3 du règlement de gestion.
  - Le Fonds n'a pas respecté la date de maturité des obligations A1, A2 et parts résiduelles prévue le 3 novembre 2022.
  - Le montant des intérêts de retards constatés au titre des dates de maturités non respectées pour les obligations A1 et A2 le 3 novembre 2021 et 3 novembre 2022 sont au 31 décembre 2023 d'un montant total de 28,1 MMAD.
  - 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.
- FT Olympe a reçu un avis à tiers détenteur concernant le non-paiement des TTNB suivi d'une saisie conservatoire sur les titres fonciers de FT Olympe pour un montant de 14,2 MMAD (y compris les pénalités et majorations de retard) concernant la période 2018 à 2020. En cas de défaut de paiement persistant, les actifs du Fonds seront soumis à une vente aux enchères afin de recouvrer les montants impayés. Il est à signaler que les Comptes de FT Olympe font ressortir une provision pour risques et charges ainsi qu'une créance sur RDS constatés en 2023 pour un montant total de 41,8 MMAD au titre des TTNB non réglés pour la période 2018 à 2023 y compris des pénalités et majorations pour un montant de 10 MMAD.

Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, du non-respect des promesses rachats 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 2023.

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 établissements initiateurs. Il résulte de cette situation une incertitude relative à la continuité d'exploitation du fonds de titrisation.

#### **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 fidèle 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 à

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 Fonds 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.

### **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 ;
- 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 28 mars 2024

Le commissaire aux comptes

BDO Audit Tax & Advisory S.A.



**Moutai CHAOUKI**  
Associé

**FT OLYMPE**

**BILAN AU**

31/12/2023

ACTIF	31/12/2023			31/12/2022
	Montant Brut N	Amort/Provision	Net	Net
Frais préliminaires	-	-	-	-
Créances titrisées	-	-	-	-
Valeurs nominales	-	-	-	-
Ecart d'acquisition	-	-	-	-
Créances rattachées	466 282 500,00	-	466 282 500,00	466 282 500,00
Créances diverses	98 405 088,36	-	98 405 088,36	38 347 113,40
Titres et valeurs de placement	-	-	-	-
Créances représentatives des titres reçus en	15 187 999,52	-	15 187 999,52	15 300 000,39
Trésorerie -actif-	143,71	-	143,71	156 881,31
<b>Total</b>	<b>579 875 731,59</b>	<b>-</b>	<b>579 875 731,59</b>	<b>520 086 495,10</b>

PASSIF	31/12/2023			31/12/2022
Résultats antérieurs		-		-
Résultat de l'exercice		-		-
Fonds de garantie		13 531 860,76		15 202 296,44
Provisions pour risques et charges		41 779 333,73		-
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		522 708 261,98		504 429 620,74
Valeurs nominales		-		-
Ecart d'émission		-		-
Dettes rattachées		522 708 261,98		504 429 620,74
Dettes diverses		1 656 275,12		254 577,92
Dettes de trésorerie		-		-
<b>Total</b>		<b>579 875 731,59</b>		<b>520 086 495,10</b>

BDO, Audit, Tax & Advisory S.A.  
For Identification Purposes Only

## COMPTÉ DE PRODUITS ET CHARGES

CPC DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

PRODUITS		31/12/2023	31/12/2022
	<b>Produits financiers</b>	<b>20 349 388,73</b>	<b>19 154 004,83</b>
71310	Sur actifs titrisés	18 278 641,24	17 982 711,84
71510	Sur titres et valeurs de placement	-	125 746,32
71810	Autres produits financiers	1 670 435,67	928 674,14
71850	Sur acquisitions et cessions temporaires de titres	400 311,75	116 872,53
71880	Autres produits financiers	0,07	-
	<b>Reprises sur garanties</b>	-	-
	<b>Récupération de créances</b>	-	-
74300	Reprise sur provisions	-	-
79	<b>Produits non courants</b>	-	-
79600	Autres produits non courants	41 779 333,73	-
	<b>Total des produits (A)</b>	<b>62 128 722,46</b>	<b>19 154 004,83</b>
CHARGES		31/12/2023	31/12/2022
	<b>Charges financières</b>	<b>18 278 641,24</b>	<b>17 982 711,84</b>
	Sur parts et obligations spécifiques	-	-
615	Sur parts et obligations ordinaires	18 278 641,24	17 982 711,84
63	<b>Charges de fonctionnement</b>	<b>2 070 747,50</b>	<b>1 171 292,99</b>
65100	Dotations aux amortissements	-	-
	<b>Dotations aux provisions</b>	<b>41 779 333,72</b>	-
65400	Pour risques et charges	41 779 333,72	-
	Autres dotations	-	-
	<b>Total des charges (B)</b>	<b>62 128 722,46</b>	<b>19 154 004,83</b>
	<b>Résultat (A-B)</b>	-	-

BDO, Audit, Tax & Advisory S.A.  
For Identification Purposes Only

**ETAT DES SOLDES DE GESTION**

ESG DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

<b>Charges et Produits</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Produits financiers	20 349 388,73	19 154 004,83
Charges financières	18 278 641,24	17 982 711,84
<b>Marge financière brute</b>	<b>2 070 747,49</b>	<b>1 171 292,99</b>
Récupération des créances		
Reprise sur garantie		
Dotations et créances irrécouvrables nettes des reprises sur provisions		
<b>Marge financière nette</b>	<b>2 070 747,49</b>	<b>1 171 292,99</b>
Charges de fonctionnement et dotations aux amortissements et aux provisions	43 850 081,22	1 171 292,99
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

BDO, Audit, Tax & Advisory S.A.  
For Identification Purposes Only

PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

Les opérations spécifiques des FPCT sont soumises aux règles suivantes :

**\*Les actifs**

Pour les actifs titrisés ils sont enregistrés à leur valeur nominale (représentant le prix de cession au FPCT)  
L'écart, positif ou négatif entre la valeur nominale et le coût globale d'acquisition (frais d'acquisition compris) par lre FPCT, est inscrit à l'actif du bilan. Cet écart est étalé selon les modalités fixées par le règlement de gestion du FPCT  
Cet écart est étalé selon les modalités fixées par le règlement de gestion du FPCT

**\*Les parts et obligations**

Les parts ou obligations ordinaires et spécifiques sont enregistrés à leur valeur nominale et présentées distinctement au passif du bilan  
La différence entre valeur nominale et le prix d'émission est inscrite au poste "écart d'émission" qui figure au passif du bilan  
Les frais supportés par le FPCT sont inscrits à l'actif au poste "frais préliminaires" et sont amortis de manière linéaire sur la durée de vie du FPCT  
Les intérêts courus sur parts et obligations sont enregistrés en charges financières

BDO, Audit, Tax & Advisory S.A.  
For Identification Purposes Only

## ETAT C1

## TABLEAU DES ACTIFS TITRISES

	31/12/2023	31/12/2022
Encours des créances	-	-
Créances échues et non recouvrées	466 282 500,00	466 282 500,00
Créances contentieuses	-	-
Montant estimé irrécouvrable	-	-
Intérêts courus	-	-
Intérêts échues et non recouvrées	26 671 456,68	26 671 456,68
Intérêts de retard	18 278 641,24	14 050 160,40

BDO, Audit, Tax & Advisory S.A.  
For Identification Purposes Only

**FT OLYMPE**

**ETAT C2**

**TABLEAU DU FONDS DE GARANTIE**

<b>Libellé</b>	<b>Montant</b>
Montant en début de la période	15 202 296,44
Variations	- 1 670 435,68
Montant en fin de la période	13 531 860,76

BDO, Audit, Tax & Advisory S.A.  
For Identification Purposes Only

ETAT C3

TABLEAU DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Libellé	Montant
Montant en début de la période	-
Dotations	41 779 333,72
Reprises	-
Montant en fin de la période	41 779 333,72

BDO, Audit, Tax & Advisory S.A.  
For Identification Purposes Only

TABLEAU DES DETTES DE TRESORERIE

Libellé	Montant
Solde en début de la période	NEANT
Avances obtenues en cours d'exercice	NEANT
Avances remboursés en cours d'exercice	NEANT
solde en fin de la période	NEANT

BDO, Audit, Tax & Advisory S.A.  
For Identification Purposes Only

ETAT C5

TABLEAU DES PARTS ET OBLIGATIONS

Raison sociale des détenteurs	Nombre de parts ou obligations		Valeur nominale de chaque part ou obligation
	31/12/2023	31/12/2022	
1-Parts et obligations spécifiques	2	2	100 000,00
2-Parts et obligations ordinaires			
Obligations A1	400	400	100 000,00
Obligations A2	5 598	5 598	
3-Montant des intérêts courus	-		
4-Montant des intérêts payés	-		
5-Montant des intérêts non payés	26 671 456,68	26 671 456,68	

BDO, Audit, Tax & Advisory S.A.  
For Identification Purposes Only

ETAT C6

TABLEAU DES TITRES DE PLACEMENT ET DE LA TRESORERIE ACTIF

NATURE	Montant	conditions de rémunération
Bon du Trésor	15 187 999,52	BDT 180121 2.75% 15ANS ATY
Trésorerie Actif	143,71	

BDO, Audit, Tax & Advisory S.A.  
 For Identification Purposes Only

FT OLYMPE

ETAT C7

DETAIL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT

Libellé	31/12/2023	31/12/2022
Commission de recouvrement	-	-
Commission de Liquidation	1 119 078,00	677 149,40
Commission de placement	-	-
Commission du Dépositaire	256 455,38	155 180,09
Reste du poste charges de fonctionnement	695 214,12	338 963,50
<b>Total</b>	<b>2 070 747,50</b>	<b>1 171 292,99</b>

BDO, Audit, Tax & Advisory S.A.  
For Identification Purposes Only

**FT OLYMPE**

**ETAT D**

**ENGAGEMENTS RECUS**

<b>Engagements reçus ( nature )</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>Risques liés</b>
<b>NEANT</b>	<b>NEANT</b>	<b>NEANT</b>	<b>NEANT</b>

BDO, Audit, Tax & Advisory S.A.  
For Identification Purposes Only