

CREDILOG II – Fonds de Placements Collectifs en Titrisation

Loi N° 10-98

Contact : Maghreb Titrisation
Tél : +212 22 32 19 48/51/57



Le présent document résume la structure du futur fonds de placements collectifs en titrisation, CREDILOG II.

Toutes les informations et opinions contenues sont correctes à notre connaissance. Certaines des ces informations sont de nature prévisionnelle.

Le but du présent document est purement informatif.

RESUME DE L'OPERATION

CREDILOGII est un Fonds de Placements Collectifs en Titrisation (FPCT), d'un montant de 1 milliard DH, qui sera constitué dans l'unique but d'acquérir des prêts au logement, totalisant le même montant, sains et garantis à plus de 110 % par des hypothèques de premier rang.

Cette acquisition qui aura lieu le 23 juin 2003, sera financée par l'émission le même jour, pour le compte de CREDILOGII, de 2 classes de parts (prioritaires et spécifiques) de FPCT, assimilables à des valeurs mobilières à rémunération fixe, pour un montant total de 1 milliard DH.

Les parts seront placées à travers un syndicat de placement auprès d'investisseurs institutionnels pendant la période du 16 juin au 20 juin 2003. Le règlement contre livraison se fera le 23 juin 2003.

Le remboursement des parts se fera trimestriellement, en capital et intérêts, à partir des flux générés par les prêts sous-jacents et sera garanti, en sus des hypothèques de premier rang - propriétés de CREDILOG II - par une multitude de mécanismes de couverture.

INTERVENANTS

Cessionnaire :	CREDILOGII
Cédant :	Crédit Immobilier et Hôtelier
Recouvreur :	Crédit Immobilier et Hôtelier
Gestionnaire-Dépositaire :	Maghreb Titrisation
Dépositaire Central :	MAROCLEAR
Arrangeur :	Maghreb Titrisation
Syndicat de Placement :	CDG, Médiastance, BMCE, BCP, BMCI, BCM, CFM, Upline Securities, M.S.IN
Cabinet d'Audit :	Ernst & Young
Commissaire aux Comptes :	Price WaterHouse
Opinion Juridique :	UGGC Avocats

PARTS

Les parts prioritaires P1 et P2 de montants respectifs, 562,000,000 DH et 387,000,000 DH s'amortissent séquentiellement ; les parts P2 ne commencent à recevoir du capital qu'une fois les parts P1 sont intégralement amorties.

Les parts P bénéficient en priorité des flux de remboursement des créances sous-jacentes. Elles sont, en outre, couvertes, à travers la ristourne, par une garantie de l'état pour le paiement de plus de 100% des intérêts, ainsi que d'un matelas de sécurité d'environ 400 millions DH constitué de parts spécifiques, d'un fonds de réserve, du différentiel d'intérêts et d'une ligne d'avances de liquidité.

Les parts spécifiques se composent des parts subordonnées S et de la part résiduelle R souscrite par le cédant.

Les parts S s'amortissent trimestriellement alors que la part R s'amortit in fine par attribution du boni de liquidation.

Les parts S sont couvertes par la garantie de l'état pour le paiement des intérêts, le fonds de réserve et les hypothèques de premier rang.

Type de parts	Nombre de parts	Nominal initial total (DH)	Taux d'intérêt* (%)	Date de maturité**	Vie moyenne ** (ans)	Prix émission (%)
P1	5 620	562 000 000,00	5,11%	déc-2008	2,65	100%
P2	3 870	387 000 000,00	6,39%	sept-2019	8,72	100%
S	500	50 000 000,00	6,85%	sept-2019	5,81	100%
R	1	1 006 830,62				
TOTAL	9 991	1 000 006 830,62				

* Calculé sur la base d'un échéancier prévisionnel théorique (taux de déchéance annuel de 0 % et taux de remboursement anticipé annuel de 0%)

**selon un scénario basé sur un taux de déchéance annuel de 3.5 %, un taux de remboursement anticipé annuel de 3 %.

SOUS-JACENT

ACTIF

Prêts hypothécaires à taux fixe et échéance constante octroyés pour la construction ou l'acquisition de logements individuels.

IMPAYES

Aucun prêt n'aura un arriéré de paiement à la date de cession.

LOAN TO VALUE (LTV)

A la date d'octroi de chaque prêt, le montant de celui -ci représente au plus 90% de la garantie réelle.

CARACTERISTIQUES GENERALES DU PORTEFEUILLE DE PRESELECTION (voir tableau ci-après)

Nombre de prêts	9 156
Somme totale due	1 007 090 239,11 DH
Somme totale due minimale	3 777,00 DH
Somme totale due maximale	504 918,00 DH
Somme totale due moyenne	109 993,00 DH
Taux moyen	12,04%
Taux moyen pondéré	11,97%
Durée moyenne	166 mois
Durée moyenne pondérée	172 mois
Durée minimale	36 mois
Durée maximale	300 mois
Durée résiduelle moyenne	118 mois
Durée résiduelle pondérée	127 mois

MECANISMES DE COUVERTURE

Le niveau de garanties attachées à CREDILOG II est d'environ 1,9 milliards DH dont à peu près 1,1 milliards DH sous forme de garanties réelles, 435 millions DH sous forme de ristournes d'intérêts garanties par l'état, environ 250 millions DH en différentiel d'intérêt, 60 millions DH en ligne de liquidité et 40 millions DH en fonds de réserve.

DIFFERENTIEL D'INTERET

Une première couverture est assurée par le différentiel existant entre, d'une part, le montant des intérêts dus sur les prêts titrisés et, d'autre part, la somme des intérêts payables aux porteurs de parts et des commissions dues par le fonds.

AVANCES TECHNIQUES

Afin de protéger le fonds contre le risque de liquidité lié aux retards de paiement pouvant être constatés sur les prêts, des avances techniques gratuites seront effectuées par le recouvreur.

FONDS DE RESERVE

Un fonds de réserve est institué et alimenté progressivement. Le seuil de réserve est égal à 4 % du montant nominal des créances à la date de cession.

EMISSION DES PARTS SUBORDONNÉES ET DE LA PART RÉSIDUELLE (environ 51 millions DH)

Les porteurs de parts P sont couverts contre les risques de retard de paiement et de défaillance sur les prêts titrisés par l'émission des parts S et de la part résiduelle, qui supportent en priorité les risques de défaillance.

La couverture bénéficiant aux porteurs de parts P du fait de l'émission des parts S et de la part résiduelle résulte des mécanismes d'allocation des flux.

GARANTIES REELLES

D'une manière plus générale, le fonds bénéficie des garanties de toutes natures attachées aux prêts titrisés et de garanties de conformité délivrées par le cédant.

MARCHE SECONDAIRE

Conformément à une convention de placement, les chef et co-chefs de file du syndicat de placement assureront la liquidité des parts prioritaires P1 et P2, à la hauteur de 4000 parts, tout au long de leur durée de vie.

A cet effet, les chef et co-chefs de file afficheront quotidiennement sur le Réseau REUTERS les prix à l'achat et à la vente des parts P1 et P2, ainsi que le nombre pour lequel ces prix valent engagement ferme d'achat ou de vente.

Maghreb Titrisation met à la disposition des membres du syndicat de placement ainsi qu'à tout représentant d'investisseurs, à sa demande, un outil de valorisation des différentes parts, et trimestriellement, un compte rendu de CREDILOGII et un échéancier prévisionnel.