



القرض العقاري والسياحي ملخص بيان المعلومات إصدار اقتراض سندات تابعة المبلغ الإجمالي للإصدار: 1 مليار درهم

الحد الأقصى	الشروط A غير مدرجة في البورصة	الشروط B مدرجة في البورصة	الشروط C غير مدرجة في البورصة
500.000.000 درهم	500.000.000 درهم	500.000.000 درهم	1.000.000.000 درهم
5.000 سند اقتراض تابعة	5.000 سند اقتراض تابعة	10.000 سند اقتراض تابعة	
100.000 درهم	100.000 درهم	100.000 درهم	100.000 درهم
قابلية تداول السندات	بالتراضي	في بورصة الدار البيضاء	بالتراضي
سعر الفائدة	قار، يحدد اعتمادا على سعر الفائدة لمدة 10 سنوات الذي يتم حسابه انطلاقا من المنحنى الثانوي لسندات الخزينة كما أصدره بنك المغرب بتاريخ 26 أبريل 2018، أي 3,22%، بزيادة علاوة المخاطر، أي 4,02%	قار، يحدد اعتمادا على سعر الفائدة لمدة 10 سنوات الذي يتم حسابه انطلاقا من المنحنى الثانوي لسندات الخزينة كما أصدره بنك المغرب بتاريخ 26 أبريل 2018، أي 3,22%، بزيادة علاوة المخاطر، أي 4,02%	قار، يحدد اعتمادا على سعر الفائدة لمدة 10 سنوات الذي يتم حسابه انطلاقا من المنحنى الثانوي لسندات الخزينة كما أصدره بنك المغرب بتاريخ 26 أبريل 2018، أي 3,34%، بزيادة علاوة المخاطر، أي بين 2,99% و 3,14%
علاوة المخاطر	80 نقطة أساس	80 نقطة أساس	ما بين 65 نقطة أساس و 80 نقطة أساس
ضمان التسديد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
أجل الاقتراض	10 سنوات	10 سنوات	10 سنوات
تسديد الأصل	تسديد في النهاية	تسديد في النهاية	تسديد في النهاية
طريقة التخصيص	على أساس تناسبي للطلب على الحصتين B وA	على أساس تناسبي للطلب على الحصتين B وA	حسب الطريقة الفرنسية مع إعطاء الأولوية للحصتين B وA

فترة الاكتتاب: من 08 إلى 10 مايو 2018 مع احتساب اليوم الأول والأخير من العملية
يقتصر هذا الإصدار على المستثمرين المؤهلين الخاضعين للقانون المغربي كما تم تحديدهم في بيان المعلومات

المستشار المالي والمنسق العام	الهيئة الموظفة	الهيئة المكلفة بالتسجيل	الهيئة محل التوطين
CIH BANK	CDG CAPITAL GROUPE CDG	CDG CAPITAL BOURSE	CIH BANK

تأشيرة الهيئة المغربية لسوق الرساميل

طبقا لأحكام منشور الهيئة المغربية لسوق الرساميل، القاضي بتطبيق المادة 14 من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1-93-212 والصادر في 21 شتنبر 1993 كما تم تعديله وتتميمه، قامت الهيئة المغربية لسوق الرساميل بالتأشير على أصل هذا البيان الخاص بالمعلومات بتاريخ 27 أبريل 2018 تحت المرجع VI/EM/007/2018 :

تنبيه

قامت الهيئة المغربية لسوق الرساميل، بتاريخ 27 ابريل 2018 بالتأشير على بيان المعلومات المتعلق بإصدار سندات تابعة من طرف بنك القرض العقاري والسياحي بمبلغ مليار درهم.

ويمكن الاطلاع على بيان المعلومات المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بالمقر الاجتماعي لبنك القرض العقاري والسياحي وعلى موقعه الإلكتروني www.cihbank.ma. كما أنه متوفر في ظرف 48 ساعة لدى المؤسسات المستقطبة للأوامر.

يوضع البيان رهن إشارة العموم، مجاناً، بمقر صندوق الإيداع والتدبير كإبتيال، عمارة المامونية، ساحة مولاي الحسن – الرباط. كما أنه يمكن الاطلاع على بيان المعلومات المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل على موقعها الإلكتروني: www.ammc.ma.

1. تقديم العملية

1.1. أهداف العملية

يندرج إصدار سند تابعي في إطار مخطط تنمية البنك حيث يسعى لتحقيق الأهداف الأساسية التالية:

- تحفيز تقوية الأموال الذاتية الحالية التنظيمية
 - تمويل مخطط تنميتها ومواكبة ديناميكية نمو القروض الموزعة.
- وسيتم تصنيف الأموال المحصلة ضمن الأموال الذاتية التكميلية للبنك من المستوى الثاني طبقاً لمخطط المحاسبة لمؤسسات القرض والمادة 26 من منشور بنك المغرب، رقم 14/G/2013.

2. خصائص العملية

خصائص الشطر A (سندات بسعر فائدة قار، أجلها 10 سنوات وغير مدرجة ببورصة الدار البيضاء)

طبيعة السندات	سندات تابعة غير مدرجة ببورصة الدار البيضاء تجرد من طابعا المادي من خلال تسجيلها في حساب وتقبل في عمليات الوديع المركزي (ماروكليز).
الشكل القانوني	سندات تابعة لحاملها
المبلغ الأقصى للشطر	500 000 000 درهم
العدد الأقصى للسندات المصدرة	5000 سند تابعي
القيمة الاسمية لكل سند	100.000 درهم
سعر الإصدار لكل سند	بالتساوي، 100% من القيمة الاسمية
أجل الاقتراض	10 سنوات
فترة الاكتتاب	من 08 إلى 10 ماي 2018 مع احتساب اليوم الأول والأخير من العملية
تاريخ الانتفاع	18 ماي 2018
تاريخ الاستحقاق	18 ماي 2028
سعر الفائدة الاسمي	سعر فائدة قار
علاوة المخاطر	قار، وذلك بالرجوع إلى سعر الاستحقاق السيادي، (10 سنوات)، الذي تم الاحتفاظ به ابتداء من المنحنى الثاني لأسعار سندات الخزينة. وهو المنحنى الذي سينشره بنك المغرب بتاريخ 26 أبريل 2018، أي 3,22%، بزيادة علاوة المخاطر قدرها 80 نقطة أساس، أي 4,02%؛
طريقة التخصيص	يحدد سعر الفائدة المرجعي بمنهج الاستقطاب الخطي مع استعمال نقطتين مؤطرتين لحلول لاستحقاق الكامل لأجل 10 سنوات (أساس حسابي).
الفوائد	80 نقطة أساس
طريقة التخصيص	مناقصة على أساس تناسبي للطلب على الحصتين A وB مع إعطاء الأولوية للحصتين A وB في حدود 500 000 000 درهم (سعر قار)
الفوائد	ستتوقف الفوائد في التواريخ التي تصادف سنوياً تاريخ انتفاع الاقتراض، أي 18 ماي من كل سنة وتؤدي هذه القروض في اليوم ذاته أو أول يوم عمل الذي يلي 18 ماي إذا كان هذا الأخير لا يصادف يوم عمل. ستتوقف فوائد السندات التابعة عن السريان في اليوم الذي سيقوم فيه بنك القرض العقاري والسياحي بتسديد رأس المال. ولا يمكن إجراء أي تأجيل في هذه العملية.
الفوائد	ستحسب الفوائد تبعاً للصيغة التالية: القيمة الاسمية x سعر الفائدة الاسمي

تسديد الأصل	سيخضع الشطر A لتسديد نهائي للمبلغ الأصلي. وفي حالة إدماج أصول بنك القرض العقاري والسياحي، أو انفصال أو تقديم حصة جزئية منها خلال مدة الاقتراض ترتب عنه تحويل شامل للذمة المالية لفائدة هيئة قانونية مستقلة. سيتم بشكل تلقائي تحويل الحقوق والواجبات بالسندات التابعة تلقائيا إلى الهيئة القانونية التي حلت محل بنك القرض العقاري والسياحي في الحقوق والواجبات. ويظل تسديد رأس المال، في حالة تصفية بنك القرض العقاري والسياحي تابعا للديون الأخرى.
التسديد المسبق	يمنع على بنك القرض العقاري والسياحي، خلال كامل مدة الاقتراض التسديد المسبق للسندات التابعة موضوع هذا الإصدار. بيد أن بنك القرض العقاري والسياحي يحتفظ بالحق بإعادة شراء السندات التابعة بالسوق الثانوية بعد موافقة بنك المغرب وشريطة أن تسمح بذلك المقترضات القانونية والتنظيمية. وعلى ألا يكون لعملية إعادة الشراء أي تأثير يطل أي مكتب يرغب في الاحتفاظ بسنداته إلى غاية الاستحقاق العادي أو يطل الجد الزمني للاستحقاق العادي. ولا يمكن بالتالي إلغاء شراء السندات التابعة التي أعيد شراؤها إلا بعد موافقة بنك المغرب.
تماثل السابق	إن السندات التابعة الصادرة لن تكون موضوعا لأي تماثل سابق لسندات إصدار سابق إذا قام بنك القرض العقاري والسياحي لاحقا بإصدار سندات جديدة تتمتع بحقوق مماثلة لسندات الإصدار الحالي، فيمكن إجراء تماثل لمجموع سندات الإصدار المتعاقبة وذلك دون الحصول على موافقة الحاملين وشريطة أن تتضمن العقود ذلك، وبهذا يتم توحيد مجموع العمليات المتعلقة بتدبيرها وتداولها.
قابلية تداول السندات	قابلة للتداول بالتراضي لا يوجد أي قيد تفرضه شروط الإصدار على التداول الحر للسندات التابعة.
رتبة الاقتراض	يخضع الرأسمال والفوائد لبند تابعة السندات. ولا يشكل تطبيق هذا البند بأي حال من الأحوال إخلالا بالقواعد القانونية المتعلقة بمبادئ المحاسبة لتخصيص الخسائر، وسندات المساهمين وحقوق المكتتب في استيفاء سندات، وفقا للشروط المحددة في العقد، إن على مستوى رأس المال أو الفوائد. في حالة تصفية بنك القرض العقاري والسياحي، فإنه لن يتم تسديد الرأسمال والفوائد إلا بعد تغطية دين جميع الدائنين الذين لهم الأولوية أو العاديين. يتم استيفاء هذه السندات التابعة بنفس مرتبة باقي القروض التابعة التي قد يصدرها بنك القرض العقاري والسياحي سواء في المغرب أو على المستوى الدولي، بتناسب مع مبلغها إن اقتضى الأمر.
الإبقاء على الاقتراض في رتبته	يلتزم بنك القرض العقاري والسياحي، إلى غاية التسديد الفعلي لكل سندات هذا الاقتراض، بعد إعطاء الأولوية، لأي سند تابعي قد يصدره لاحقا، فيما يخص رتبة أدائها في حالة التصفية، دون إعطاء الحقوق نفسها لسندات هذا الاقتراض
ضمان التسديد	لا يخضع هذا الإصدار لأي ضمان خاص
التصنيف	لم يخضع هذا الإصدار لأي طلب تصنيف
تمثيل كتلة حاملي السندات	وفقا للفقرة الأولى من المادة 299 والمادة 300 ف.ق. 1 و 2 من القانون 95-17، حيث عين الرئيس المدير العام، بتاريخ 26 إبريل 2018 مكتب استشارات حديد، الذي ينوب عنه السيد محمد حديد، كوكيل مؤقت لحاملي السندات الثانوية عن الأشطر A و B و C. يصبح هذا القرار ساري المفعول عند افتتاح فترة الاكتتاب. إن الوكيل المؤقت المعين هو بنفسه الوكيل بخصوص الأشطر A إلى C، التي تجمع في كتلة واحدة. يتعهد المجلس الإداري باستدعاء الجمعية العامة لحاملي سندات الاقتراض كي يتم تعيين ممثل نهائي لكتلة السندات وذلك ضمن فترة سنة تلي بدء فترة الاكتتاب.
القانون المطبق	القانون المغربي
المحكمة المختصة	المحكمة التجارية بالدار البيضاء

خصائص الشطر B (سندات بسعر قار، مع استحقاق لمدة 10 سنوات ومدرجة ببورصة الدار البيضاء)

طبيعة السندات	سندات تابعة غير مدرجة ببورصة الدار البيضاء تجرد من طابعا المادي من خلال تسجيلها في حساب وتقل في عمليات الوديع المركزي (ماروكليز).
الشكل القانوني	سندات تابعة لحاملها
المبلغ الأقصى للشطر	500 000 000 درهم
العدد الأقصى للسندات المصدرة	5.000 سند
القيمة الاسمية لكل سند	100.000 درهم
سعر الإصدار لكل سند	بالتساوي، 100% من القيمة الاسمية
أجل الاقتراض	10 سنوات
فترة الاكتتاب	من 08 إلى 10 مايو 2018 مع احتساب اليوم الأول والآخر من العملية
تاريخ الانتفاع	18 مايو 2018
تاريخ الاستحقاق	18 مايو 2028
سعر الفائدة الاسمي	سعر قار قار، وذلك بالرجوع إلى سعر الاستحقاق السيادي، (10 سنوات)، الذي تم الاحتفاظ به ابتداء من المنحنى الثاني لأسعار سندات الخزينة. وهو المنحنى الذي سينشره بنك المغرب بتاريخ 26 أبريل 2018، أي 3,22 %، بزيادة علاوة المخاطر قدرها 80 نقطة أساس، أي 4,02% يحدد سعر الفائدة المرجعي بمنهج الاستقطاب الخطي مع استعمال نقطتين مؤطرتين لحلول الاستحقاق الكامل لأجل 10 سنوات (أساس حسابي).
علاوة المخاطر	80 نقطة أساس
طريقة التخصيص	مناقصة على أساس تناسبي للطلب على الحصتين A وB مع إعطاء الأولوية للحصتين A وB في حدود 500 000 000 درهم (سعر قار)
الفوائد	تسدد الفوائد في التواريخ التي تصادف سنويا تاريخ انتفاع الاقتراض، أي في 18 ماي من كل سنة. سيتم أداء الفوائد في نفس اليوم أو أول يوم عمل الذي يلي 18 مايو إذا كان هذا الأخير لا يصادف يوم عمل. ستتوقف فوائد السندات التابعة عن السريان في اليوم الذي سيقوم فيه بنك القرض العقاري والسياحي بتسديد رأس المال. ولا يمكن إجراء أي تأجيل في إطار هذه العملية. ستحتسب الفوائد تبعا للصيغة التالية: القيمة الاسمية x سعر الفائدة الاسمي x عدد الأيام المضبوط/360
تسديد الأصل	سيخضع الشطر B لتسديد نهائي للمبلغ الأصلي. وفي حالة إدماج أصول بنك القرض العقاري والسياحي، أو انفصال أو تقديم حصة جزئية منها خلال مدة الاقتراض ترتب عنه تحويل شامل للذمة المالية لفائدة هيئة قانونية مستقلة. سيتم بشكل تلقائي تحويل الحقوق والواجبات بالسندات التابعة تلقائيا إلى الهيئة القانونية التي حلت محل بنك القرض العقاري والسياحي في الحقوق والواجبات. ويظل تسديد رأس المال، في حالة تصفية بنك القرض العقاري والسياحي تابعا للديون الأخرى. يسدد الشطر B عند نهاية الاقتراض الأصلي.
التسديد المسبق	يمنع على بنك القرض العقاري والسياحي، خلال مدة الاقتراض، عن التسديد المسبق للسندات التابعة موضوع هذا البيان. بيد أن بنك القرض العقاري والسياحي يحتفظ بالحق بإعادة شراء السندات التابعة بالسوق الثانوية بعد موافقة بنك المغرب وشريطة أن تسمح بذلك المقترضات القانونية والتنظيمية. وعلى ألا يكون لعملية إعادة الشراء أي تأثير يطل أي مكتب يرغب في الاحتفاظ بسنداته إلى غاية الاستحقاق العادي أو يطل الجدول الزمني للاستحقاق العادي. ولا يمكن بالتالي إلغاء شراء السندات التابعة التي أعيد شراؤها إلا بعد موافقة بنك المغرب. في حالة الإلغاء، ينبغي على بنك القرض العقاري والسياحي إشعار بورصة الدار البيضاء بالسندات الملغاة.
التمثيلات السابقة	إن السندات التابعة الصادرة لن تكون موضوعا لأي تمثيل لسندات إصدار سابق وإذا قام بنك القرض العقاري والسياحي لاحقا بإصدار سندات جديدة تتمتع بحقوق مماثلة لسندات الإصدار الحالي، فيمكن إجراء مجموع سندات الإصدار المتعاقبة وذلك دون الحصول على موافقة الحاملين وشريطة أن تتضمن العقود ذلك، وبذلك يتم توحيد مجموع العمليات المتعلقة بتدبيرها وتداولها.
رتبة الاقتراض	يخضع رأس المال والفوائد لبند تابعة السندات. ولا يشكل تطبيق هذا البند بأي حال من الأحوال إخلالا بالقواعد القانونية المتعلقة بمبادئ المحاسبة لتخصيص الخسائر، وسندات المساهمين وحقوق المكتتب في استيفاء سنداته، وفقا

	للشروط المحددة في العقد، إن على مستوى رأس المال أو الفوائد. في حالة تصفية بنك القرض العقاري والسياحي، فإنه لن يتم تسديد رأس المال والفوائد إلا بعد تغطية دين جميع الدائنين الذين لهم الأولوية أو العاديين. يتم استيفاء هذه السندات التابعة بنفس مرتبة باقي القروض التابعة التي قد يصدرها بنك القرض العقاري والسياحي سواء في المغرب أو على المستوى الدولي، بتناسب مع مبلغها إن اقتضى الأمر.
مسطرة الإدراج الأول بالبورصة	سيتم إجراء الإدراج الأول بالبورصة للحصة B بواسطة إدراج مباشر بالبورصة. طبقاً للمادتين 2. 6 و 1. 2. 22 من القانون التنظيمي العام للبورصة القيم
إدراج السندات بالبورصة	سيتم إدراج السندات التابعة للحصة B ببورصة الدار البيضاء وبهذا ستخضع لطلب الانضمام إلى ملحق السندات لبورصة الدار البيضاء. والتاريخ المتوقع لإدراجها بالبورصة هو 15 مايو 2018 بملحق السندات لبورصة الدار البيضاء تحت شريط. OCIHC من أجل إدراجها ببورصة الدار البيضاء ينبغي أن يكون المبلغ المخصص للحصة B أكبر أو يساوي مبلغ 20. 000. 000 درهم. إن كان المبلغ المخصص للحصة B عند فترة إغلاق الاكتتاب أصغر من 20. 000. 000 درهم، يتم إلغاء الاكتتابات المتعلقة بهذا الشرط.
قابلية السندات للتداول	إن سندات الشرط B الصادرة قابلة للتداول بحرية ببورصة الدار البيضاء. لا يوجد أي قيد تفرضه شروط الإصدار على التداول الحر للسندات التابعة .
الهيئة المكلفة بتسجيل العملية ببورصة الدار البيضاء	صندوق الإيداع والتدبير رأسمال البورصة
ضمان التسديد	لا يخضع هذا الإصدار لأي ضمان خاص
التصنيف	إن هذا الإصدار لم يخضع لأي تصنيف
تمثيل كتلة حاملي السندات	وفقاً للفقرة الأولى من المادة 299 والمادة 300 ف. 1 و 2 من القانون 95-17، حيث عين الرئيس المدير العام ، بتاريخ 26 إبريل 2018 مكتب استشارات حديد، الذي ينوب عنه السيد محمد حديد، كوكيل مؤقت لحاملي السندات الثانوية عن الحصص A، B، C. يصبح هذا القرار ساري المفعول عند افتتاح فترة الاكتتاب. إن الوكيل المؤقت المعين هو بنفسه الوكيل بخصوص حصص الإصدار A إلى C، التي تجمع في كتلة واحدة. يتعهد المجلس الإداري باستدعاء الجمعية العامة لحاملي سندات الاقتراض كي يتم تعيين ممثل نهائي لكتلة السندات وذلك ضمن فترة سنة تلي بدء فترة الاكتتاب.
القانون المطبق	القانون المغربي
المحكمة المختصة	المحكمة التجارية بالدار البيضاء

خصائص الشطر C (بسر قار، بأجل استحقاق من 10 سنوات وغير مدرج ببورصة الدار البيضاء)

طبيعة السندات	سندات تابعة غير مدرجة ببورصة الدار البيضاء تجرد من طابعا المادي من خلال تسجيلها في حساب وتقل في عمليات الوديع المركزي (ماروكليز) .
الشكل القانوني	سندات تابعة للحامل
المبلغ الأقصى للشطر	1 000 000 000 درهم
العدد الأقصى للسندات المصدرة	10.000 سند
القيمة الاسمية للسند	100.000 درهم
سعر الإصدار لكل سند	بالتساوي، 100% من القيمة الاسمية
أجل الاقتراض	10 سنوات
فترة الاكتتاب	من 08 إلى 10 ماي 2018 مع احتساب اليوم الأول والأخير من العملية
تاريخ الانتفاع	18 ماي 2018
تاريخ الاستحقاق	18 ماي 2028
سعر الفائدة الاسمي	سعر يراجع سنوياً (يتم تحديده عند نهاية الاكتتاب) بالنسبة للسنة الأولى سعر الفائدة الاسمية هو سعر 52 أسبوعا كاملا (السعر النقدي)، يحدد بالرجوع إلى المنحنى الثاني لأسعار سندات الخزينة. وهو المنحنى الذي سينشره بنك المغرب بتاريخ 26 أبريل 2018، أي 2,34%، بزيادة علاوة المخاطر تتراوح بين 65 و 80 نقطة أساس، أي بين 2,99% و 3,14%. وسينشر بنك القرض العقاري والسياحي هذا السعر المرجعي بجريدة للإعلانات القانونية في 18 ماي 2018 كإقصى أجل. عند تاريخ الاقتراض، السعر المرجعي هو السعر التام 52 أسبوعا (المعدل النقدي) المحدد بالرجوع إلى منحنى الأسعار المرجعية للسوق الثانوية لسندات الخزينة طبقا لما نشره بنك المغرب قبل تاريخ أداء القسيمة بخمسة أيام بورصة. تتم زيادة علاوة المخاطر إلى السعر المرجعي (يتم تحديده عند إغلاق فترة الاكتتاب) ويتم نشره بصحيفة مخول لها نشر الإعلانات القانونية، إلى حاملي السندات التابعة، على الأقل ثلاثة أيام عمل قبل تاريخ الاقتراض.
طريقة الحساب	يحدد سعر الفائدة المرجعي بمنهج الاستقطاب الخطي مع استعمال نقطتين مؤطرتين لحلول لاستحقاق الكامل لأجل 52 أسبوعا (السعر النقدي). يتم احتساب طريقة الاستقطاب الخطي هذه بعد تحويل السعر الذي يفوق مباشرة استحقاق 52 أسبوعا (أساس حسابي) إلى السعر النقدي المقابل. قاعدة الاحتساب هي التالية: $(((\text{السعر الحسابي} + 1) \wedge (k / \text{عدد الأيام الصحيح})) - 1) \times 360 / k$ بحيث k : يطابق استحقاق المعدل الحسابي الذي يلي 52 أسبوعا مباشرة. * عدد الأيام الصحيح: 365 أو 366 يوما.
علاوة المخاطر	ما بين 65 و 80 نقطة أساس
طريقة التخصيص	مناقصة على الطريقة الفرنسية مع في حدود باقي مبلغ الإصدار غير المخصص للحصتين A و B (معدل قار)
الفوائد	تسدد الفوائد سنوياً عند حلول تاريخ الانتفاع بالاقتراض، أي 18 ماي من كل سنة. ستتوقف فوائد السندات عن السريان في اليوم ذاته أو أول يوم عمل الذي يلي 18 ماي إذا كان هذا الأخير لا يصادف يوم عمل. ستتوقف فوائد السندات التابعة عن السريان في اليوم الذي سيقوم فيه بنك القرض العقاري والسياحي بتسديد رأس المال. ولا يمكن إجراء أي تأجيل في إطار هذه العملية. ستحتسب الفوائد تبعا للصيغة التالية: القيمة الاسمية x سعر الفائدة الاسمي
تسديد الأصل	يسدد الشطر C عند نهاية الاقتراض الأصلي. وفي حالة إدماج أصول بنك القرض العقاري والسياحي، أو انفصال أو تقديم حصة جزئية منها خلال مدة الاقتراض ترتب عنه تحويل شامل للذمة المالية لفائدة هيئة قانونية مستقلة. سيتم بشكل تلقائي تحويل الحقوق والواجبات بالسندات التابعة لتقانيا إلى الهيئة القانونية التي حلت محل بنك القرض العقاري والسياحي في الحقوق والواجبات. ويظل تسديد رأس المال، في حالة تصفية بنك القرض العقاري والسياحي تابعا للديون الأخرى. يسدد الشطر C عند نهاية الاقتراض الأصلي
التسديد المسبق	يمنع على بنك القرض العقاري والسياحي، خلال مدة الاقتراض، عن التسديد المسبق للسندات التابعة موضوع هذا الإصدار. بيد أن بنك القرض العقاري والسياحي يحتفظ بالحق بإعادة شراء السندات التابعة بالسوق الثانوية بعد موافقة بنك المغرب وشريطة أن تسمح بذلك المقترضات القانونية والتنظيمية. وعلى ألا يكون لعملية إعادة الشراء أي تأثير يطل أي مكتب يرغب في الاحتفاظ بسنداته إلى غاية

الاستحقاق العادي أو يطال الجد الزمني للاستحقاق العادي. ولا يمكن بالتالي إلغاء شراء السندات التابعة التي أعيد شراؤها إلا بعد موافقة بنك المغرب.	
إن السندات التابعة الصادرة لن تكون موضوعا لأي تماثل لسندات إصدار سابق وفي حالة إصدار بنك القرض العقاري والسياحي لاحقا لسندات جديدة تتمتع بحقوق مماثلة لسندات الإصدار الحالي، فيمكن القيام بتماثل مجموع سندات الإصدار المتعاقبة وذلك دون الحصول على موافقة الحاملين وشريطة أن تتضمن العقود ذلك، وعليه يتم توحيد مجموع العمليات المتعلقة بتدبيرها وتداولها.	التماثل السابق
قابلة للتداول بالتراضي لا يوجد أي قيد تفرضه شروط الإصدار على التداول الحر للسندات التابعة .	قابلية تداول السندات
يخضع الرأسمال والفوائد لبند تابعة السندات.	رتبة الاقتراض
ولا يشكل تطبيق هذا البند بأي حال من الأحوال إخلالا بالقواعد القانونية المتعلقة بمبادئ المحاسبة لتخصيص الخسائر، وسندات المساهمين وحقوق المكنتب في استيفاء سندات، وفقا للشروط المحددة في العقد، إن على مستوى رأس المال أو الفوائد. في حالة تصفية بنك القرض العقاري والسياحي، فإنه لن يتم تسديد رأس المال والفوائد إلا بعد تغطية دين جميع الدائنين الذين لهم الأولوية أو العاديين. يتم استيفاء هذه السندات التابعة بنفس مرتبة باقي القروض التابعة التي أصدرها أو قد يصدرها بنك القرض العقاري والسياحي سواء في المغرب أو على المستوى الدولي، بتناسب مع مبلغها إن اقتضى الأمر.	
يلتزم بنك القرض العقاري والسياحي، إلى غاية التسديد الفعلي لكل سندات هذا الاقتراض، بعد إعطاء الأولوية، لأي سند تابعي قد يصدره لاحقا، فيما يخص رتبة أدائها في حالة التصفية، دون إعطاء الحقوق نفسها لسندات هذا الاقتراض.	الإبقاء على الاقتراض في رتبته
لا يخضع هذا الإصدار لأي ضمان خاص	ضمان التسديد
لم يخضع هذا الإصدار لأي طلب للتصنيف	التصنيف
وفقا للفقرة الأولى من المادة 299 والمادة 300 (الفقرتين. 1 و 2) من القانون 95-17، حيث عين الرئيس المدير العام ، بتاريخ 26 إبريل 2018 مكتب استشارات حديد، الذي ينوب عنه السيد محمد حديد، كوكيل مؤقت لحاملي السندات الثانوية عن الحصص A, B, C. يصبح هذا القرار ساري المفعول عند افتتاح فترة الاكتتاب. إن الوكيل المؤقت المعين هو بنفسه الوكيل بخصوص حصص الإصدار A إلى C، التي تجمع في كتلة واحدة. يتعهد المجلس الإداري باستدعاء الجمعية العامة لحاملي سندات الاقتراض كي يتم تعيين ممثل نهائي لكتلة السندات وذلك ضمن فترة سنة تلي بدء فترة الاكتتاب.	تمثيل كتلة حاملي السندات
القانون المغربي	القانون المطبق
المحكمة التجارية بالدار البيضاء	المحكمة المختصة

3.1. الجدول الزمني للعملية

التاريخ	المراحل
26 أبريل 2018	تلقي الملف الكامل من طرف بورصة الدار البيضاء
27 أبريل 2018	- إصدار بورصة الدار البيضاء عن إعلان الموافقة - الحصول على تأشيرة الهيئة المغربية لسوق الرساميل
27 أبريل 2018	استلام بورصة الدار البيضاء بيان المعلومات المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل
30 أبريل 2018	نشر إعلان تقديم السندات الصادرة في إطار الشطر B في نشرة الإدراج بالبورصة
30 أبريل 2018	نشر ملخص بيان المعلومات في صحيفة للإعلانات قانونية
08 مايو 2018	افتتاح فترة الاكتتاب
10 مايو 2018	إغلاق فترة الاكتتاب
10 مايو 2018	تخصيص السندات من قبل الهيئة الموظفة
11 مايو 2018	تلقي بورصة الدار البيضاء لنتائج العملية والسعر المختار للشريحة C
15 مايو 2018	- قبول السندات - تسجيل الصفقة في البورصة - الإعلان عن نتائج العملية في نشرة الإدراج بالبورصة
18 مايو 2018	التسديد/التسليم
18 مايو 2018	نشر سعر الفائدة الإسمي المعتمد ونتائج العملية من قبل المصدر في صحيفة مخول لها نشر الإعلانات القانونية

II. تقديم بنك القرض العقاري والسياحي

يعتبر بنك القرض العقاري والسياحي فاعلا نشيطا في القطاع البنكي المغربي والذي يثبت حضوره على الساحة لأكثر من قرن في خدمة التنمية الاقتصادية والاجتماعية بالمغرب

II.1. معلومات عامة

اسم البنك	بنك القرض العقاري والسياحي
المقر الاجتماعي	187، شارع الحسن الثاني، الدار البيضاء
الهاتف/الفاكس	+212 05 22 47 90 00 / 05 22 47 91 11 +212 05 22 47 93 63 / 05 22 22 37 48 / 05 22 20 84 25
الموقع على الإنترنت	www.cihbank.ma
الشكل القانوني	شركة مساهمة ذات مجلس إداري تخضع للقانون الخاص وبحكمها القانون البنكي الصادر في 14 فبراير 2006، وكذلك لأحكام القانون 95-17 المتعلق بالشركات المساهمة كما تم تنميته وتعديله بقانون رقم 05-20 الصادر بمقتضى الظهير رقم 18-08-1 بتاريخ 23 مايو 2008.
تاريخ التأسيس	25 أبريل 1927
السجل التجاري	س. ت. 203 بالدار البيضاء
المدة	99 سنة
السنة المالية	من فاتح يناير إلى غاية 31 دجنبر
الغرض الاجتماعي	وفقا للمادة 2 من القانون الأساسي، فإن غرض الشركة وفقا للقانون يشمل ما يلي: • استلام الأموال العامة؛ • منح أي قرض على المدى القصير والمتوسط أو البعيد؛ • الالتزامات من خلال التوقيع؛ • جمع الموارد اللازمة لإنجاز عملياتها، بالإضافة إلى الرساميل المودعة من قبل زبنائها، ومن خلال إصدار سندات الدين القصيرة، المتوسطة أو الطويلة الأجل. ؛ • توفير جميع وسائل الدفع والاداء أو إدارتها لفائدة الزبناء ؛ • أي عملية كراء مع خيار الشراء؛ • أي صفقة بيع، مع حق الاسترداد أو بيع واتفاقيات إعادة الشراء والأوراق المالية والقيم المنقولة؛ • جميع صفقات الديون ؛ • جميع عمليات الصرف؛ • جميع العمليات التي تشمل الذهب والمعادن الثمينة والعملات النقدية المعدنية؛ • جميع عمليات الاستشارة والمساعدة التي تخص تدبير التركة؛ • جميع عمليات الاستثمار، الاكتتاب، اقتناء الإدارة والتسيير، الحراسة وبيع القيم المنقولة أو أي منتج مالي ؛ • تقديم المشورة والدعم بخصوص التدبير المالي، والهندسة المالية، وبشكل عام، جميع الخدمات المخصصة لتسهيل إنشاء المقاولات وتطويرها؛ • جميع العمليات الأخرى التي يتم تنفيذها بطريقة معتادة من قبل مؤسسات الائتمان وكذا أي عملية مرتبطة أو ضرورية لتحقيق هذه العمليات المذكورة آنفا، بما في ذلك جميع الأنشطة البنكية للأفراد والأسر
رأسمال الشركة إلى غاية 31 دجنبر 2017	2 660 808 500 درهم (26 608 085 سهم بقيمة رقمية قدرها 100 درهم)
الوثائق القانونية	يمكن الاطلاع على وجه الخصوص على القانون الأساسي، ومحاضر الاجتماعات، وعلى تقرير الإدارة في مقر بنك القرض العقاري والسياحي، الواقع في 187 شارع الحسن الثاني، الدار البيضاء من خلال طبيعته القانونية، يعتبر بنك القرض العقاري والسياحي شركة مساهمة ذات مجلس إداري من القانون الخاص خاضع لأحكام القانون 95-17 المتعلق بالشركات المساهمة كما تم تنميته وتعديله. من خلال نشاطه، فإن بنك القرض العقاري والسياحي يخضع للتشريعات التالية: • الظهير رقم 14-193 بتاريخ الأول من ربيع الأول 1436، المتعلق بإصدار قانون رقم-12 103 الخاص بمؤسسات الائتمان والأجهزة المشابهة (القانون البنكي)؛ • ومن خلال إدراجه في البورصة، فإن بنك القرض العقاري والسياحي يخضع للتشريعات التالية: • الظهير رقم 212-93-1 المؤرخ في 21 سبتمبر 1993 كما تم تعديله وتنميته بواسطة القوانين رقم-23 01، و 05-36، و 06-44 و 09-43؛ • الظهير الشريف رقم 211-93-1 المؤرخ في 21 سبتمبر 1993 المتعلق ببورصة الدار البيضاء، كما تم تعديله وتنميته بواسطة القوانين 96-34، 00-29، 01-52، و 06-45 و القرار رقم 07-1268 الصادر في 7 يوليوز 2008؛

• والنظام العام لبورصة الدار البيضاء المصادق عليه بقرار من وزير الاقتصاد والمالية والخصوصية والسياحة رقم 01-1960 المؤرخ في 30 أكتوبر 2001. وقد تم تعديل هذا الأخير من خلال تعديل يونيو 2004 وأيضاً بالمرسوم رقم 08-1268 في 7 يوليو 2008 ، وبقرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 14-30 في 6 يناير 2014 ؛ • الظهير بمثابة قانون رقم 246-96-1 بتاريخ 9 يناير 1997 المتعلق بتنفيذ القانون رقم 96-35 الخاص بإنشاء الوديع المركزي وتأسيس نظام عام للتقييد في حساب قيم معينة كما تم تعديله و تتميمه بالقانون 02-43؛ • النظام العام للوديع المركزي المصادق عليه بقرار من وزير الاقتصاد والمالية رقم 98-932 المؤرخ في 16 أبريل 1998 والمعدل بقرار وزير الاقتصاد والمالية والخصوصية والسياحة رقم 1961-01 بتاريخ 30 أكتوبر 2001 ؛ • الظهير رقم 21-04-1 المؤرخ في 21 أبريل 2004 المتعلق بتنفيذ القانون رقم 03-26 بشأن العروض العمومية في سوق البورصة كما تم تعديله و تتميمه بالقانون 06-46؛ • النظام العام للهيئة المغربية لسوق الرساميل المصادق عليه بقرار من وزارة الاقتصاد والمالية رقم 16-2169 بتاريخ 09 شوال 1437؛ • القانون رقم 12-43 المتعلق بالهيئة المغربية لسوق الرساميل؛ • القانون رقم 12-44 المتعلق بدعوة الجمهور إلى الاكتتاب وبالمعلومات المطلوبة من الأشخاص المعنويين والهيئات التي تدعو الجمهور إلى الإدخار؛ • دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل. كما يخضع بنك القرض العقاري والسياحي لما يلي : • مذكرة بنك المغرب رقم 2/G/96 المؤرخة في 30/01/1996 المتعلقة بشهادات الإيداع ؛ • قانون 94-35 المتعلق بسندات القروض من جهة برنامجها لإصدار شهادات الودائع.	
المحكمة المختصة في حالات النزاع المحكمة التجارية بالدار البيضاء يخضع البنك للتشريع التجاري والضريبي للقانون العام. ومن ثم يخضع للضريبة على الشركات بنسبة 37٪. وللضريبة على القيمة المضافة 10٪. النظام الجبائي	

2. II. المساهمون

لغاية 31 دجنبر 2017، يتشكل مجموع المساهمين في بنك القرض العقاري والسياحي على النحو التالي:

المساهمون	عدد الأسهم المملوكة	% من رأس المال	% من حقوق التصويت
Massira Capital Management	17. 530. 419	%65,88	%65,88
سند	1 559 043	%5,86	%5,86
أطلانطا	1 518 457	%5,71	%5,71
RCAR	1 246 608	%4,69	%4,69
مختلفات	4 753 558	%17,87	%17,87
المجموع	26. 608. 085	%100,00	%100,00

3. II. الفروع والمساهمات

عند 31 دجنبر 2017، شملت محفظة مساهمات بنك القرض العقاري والسياحي 28 وحدة تتوزع كالتالي:

نسبة الأسهم المملوكة %	الشركات	
66,30%	صوفاك	الشركات المالية والمماثلة
40,00%	أمنية بنك	
40,00%	أجارينفيس	
34,01%	المغرب للإيجار	
24,33%	مغرب للتسديد	
10,00%	أطلانطا	
7,13%	المركز النقدي البين بنكي	
6,67%	العقارية البين بنكية	
6,00%	انتربانك	
5,88%	SGFGD	
3,00%	SBVC Casablanca	
1,38%	ماروك كلير	
0,67%	دار الضمان	
100,00%	صانغو	المساهمات السياحية
89,36%	لو تيفولي	
65,12%	نيو سلام	
100,00%	السمررة CIH COURTAGE	فروع بنسبة 100%
100,00%	غصن النخيل	
100,00%	فنادق مهد السلام تو	
85,00%	بالم باي	أخرى
20,00%	سيدي أفني	
15,00%	سيدتسا	
15,00%	سيد لوكس	
14,29%	IMEG C/C	
10,03%	سيكوبار	
10,00%	ادماج سكن	
5,00%	سيد فاس	
0,02%	سميت	

4. II. التصنيف

خضع القرض العقاري والسياحي للتصنيف لأول مرة من طرف وكالة فيتش للتصنيف الائتماني برسم السنة المالية 2016.

وتقرير التصنيف مرفق بملف المعلومات.

تؤكد وكالة فيتش تصنيف القرض العقاري والسياحي 'BB+' ؛ آفاق استقرار

وكالة فيتش ، لندن، في 5 يوليوز 2017، أكدت فيتش تصنيف جهة الإصدار (IDR) للقرض العقاري والسياحي على المدى الطويل والقصير ذات المصدقية المحلية والدولية، على التوالي بـ 'B' et 'BB+'. أكدت وكالة فيتش أيضا نقطة قابلية البقاء الاقتصادي 'bb-' للقرض العقاري والسياحي، نقط وطنية على المدى الطويل والقصير، على التوالي 'AA-(mar)' و 'F1+(mar)' ونقطة الدعم "3". توقعات النقط على المدى الطويل هي مستقرة. تجدون قائمة كاملة لأعمال التصنيف في نهاية تعليق عمل التصنيف.

تتمحور جهات الإصدار IDRS والتصنيفات الوطنية على احتمال معتدل لدعم المساهم الغالب للقرض العقاري والسياحي، صندوق الإيداع والتدبير (CDG). تقيس قابلية البقاء الاقتصادي استقلالية والصلابة المالية للبنك وتشير إلى أنه غير محصن إزاء التغيرات غير الإيجابية في ظروف تجارية أو اقتصادية، غير أنه يمتاز بصلابة أساسية مالية ذات درجة معتدلة.

العوامل الأساسية للتصنيف

جهات إصدار التصنيف IDRS، النقط الوطنية ونقطة الدعم

تعكس جهات إصدار التصنيف IDRS للبنك، نقطه الوطنية ونقطته للدعم الممكن لصندوق الإيداع والتدبير الذي يمتلك 65,9% من البنك. صندوق الإيداع والتدبير، مؤسسة من القطاع العام، هو المستثمر المؤسسي الرئيسي المغربي ومحرك التطوير والتغيير في القطاع المالي والأسواق المالية للبلد. الصندوق ممثل في المجلس الإداري واللجان الأساسية للقرض العقاري والسياحي وله صلة وثيقة بالقرارات الاستراتيجية والمراقبة.

وفقا للقانون المغربي، لا ينبغي أن تفشل وحدات القطاع العام ولا يمكن تصنيفها. في رأينا، نزوع الدولة المغربية لدعم صندوق الإيداع والتدبير في حالة الضرورة الكبيرة، مثلما قد نعتقد أن هذا الدعم قد يتجه للقرض العقاري والسياحي إن دعت الضرورة. غير أن قدرة صندوق الإيداع والتدبير لتقديم كل دعم تعتبر معتدلة وهذا يعكس في نقطة دعم البنك. ويعكس التوقع المستقر هذا على التصنيف الائتماني للمغرب.

تصنيف مذكرة الجدوى

تعكس مذكرة الجدوى للبنك انفتاحه وتركيزاته المعتدلة للتطوير العقاري وسوق الرهن العقاري. هذا راجع أيضا إلى بعض ضعف نوعية الأصول، وفروق استحقاق الأصول والخصوم، التي تعرض البنك إلى خطر الجيدة، عالية احتمالية وخطط توسع قد تؤدي إلى تآكل نسب الملائمة للرأس مال. فريق إدارة البنك الذي يتمتع بالخبرة، المعرفة العميقة بأسواق العقار المغربية وكفاءات التنفيذ الجيدة، إضافة إلى التحكم المقبول في الخطر للبنك، هي عوامل إيجابية لقابلية البقاء الاقتصادي.

سهم القرض العقاري والسياحي في أصول القطاع البنكي هي أقل من 5%. غير أن سهمه من قروض الرهن بالتقسيط والقروض العقارية هو الضعيف تقريبا، يعكس أصوله كاختصاصي مالية في القطاعات الرئيسية السياحية والعقارية للمغرب. ويخطط القرض العقاري والسياحي تخفيض اعتماده إزاء قطاع العقار، غير أن هذا، في رأينا، سيستغرق بعض الوقت. تمثل القروض موضع الشك تقريبا 7% من القروض الخام للقرض العقاري والسياحي، طبقا لمعدل استثمارات القروض الوطنية، المغربية كليا للقطاع. تقم الودائع القارة 50% من التمويل وولوج البنك إلى سوق الرساميل الوطنية هو جيد. مؤشرات الأداء هي موافقة للمعدل القطاعي.

حساسيات التصنيف

جهات إصدار التصنيف IDRS، التصنيفات الوطنية ونقطة الدعم

جهات إصدار التصنيف IDRS، التصنيفات الوطنية ونقطة الدعم هي حساسة لتعديل افتراضاتنا في ما يتعلق بنزوع صندوق الإيداع والتدبير وقدرته على دعم القرض العقاري والسياحي. هذا قد كان ليبدأ على الأرجح بتعديل التصنيف الائتماني للمغرب. واحتمال قليل أن يحدث هذا على المدى القصير، كما يشير إلى ذلك التوقع لتصنيف المغرب.

تصنيف مذكرة الجدوى

يشارك القرض العقاري والسياحي في بعض نقاط الضعف للبنوك المغربية الأخرى، مما يجعل من جدوى بقاءهم الاقتصادي ذات مستويات ضعيفة قليلاً. لا نتوقع تنوعاً مهماً لمداخل القرض العقاري والسياحي على المدى القصير، ولا نتوقع كذلك تخفيضاً مهماً لمخاطر التركيز، للقرض المشكوك فيها أو مخاطر سعر الفائدة الهيكلية. الإمكانية المتصاعدة لقابلية البقاء الاقتصادي هي حالياً محدودة. كلما طوّر البنك حضوره في قطاع القرض الاستهلاكي، ووسّع نشاطه للقرض إلى المقاولات واستمرّ في النمو، وهذا قد يؤدي إلى تحديث متوازن لقابلية البقاء الاقتصادي على مدى الوقت، شريطة أن تبقى نسب الرأسمال قارة.

أعمال التصنيف هي كالتالي :

تأكيد جهة إصدار التصنيف IDR من العملات الأجنبية ومن العملة المحلية على المدى الطويل في 'BB+' ؛ توقع قار

تأكيد جهة إصدار التصنيف IDR من العملات الأجنبية ومن العملة محلية على المدى القصير في «B» ؛

تأكيد تصنيف الجدوى الاقتصادي في 'bb-'

تأكيد تصنيف الدعم في "3"

تأكيد التصنيف الوطني على المدى الطويل في ('AA-mar') ؛ توقع قار

تأكيد التصنيف الوطني على المدى القصير في ('F1+ mar').

5. II. المجلس الإداري

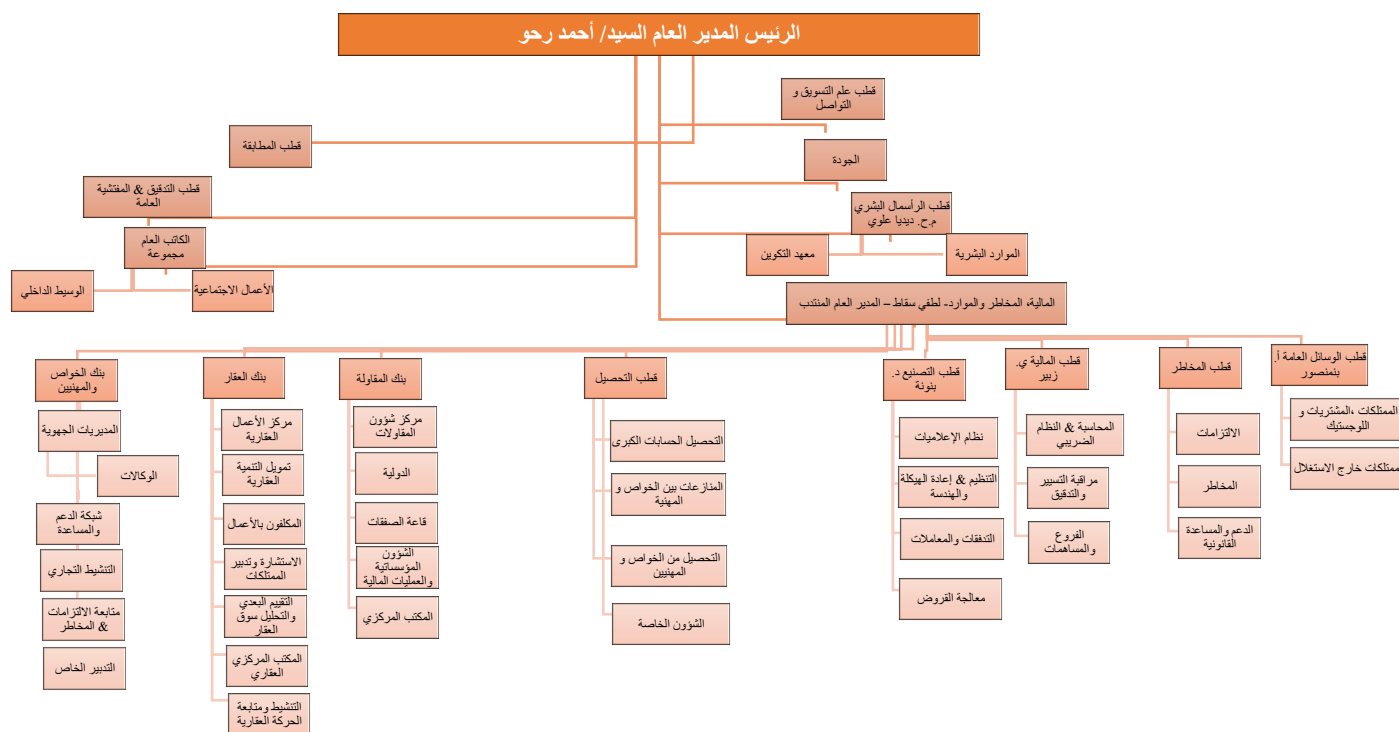
يتكون المجلس الإداري إلى حدود 31 دجنبر 2017 من السادة الأعضاء:

المهمة	المسمى والمهمة	تاريخ التعيين	نهاية الانتداب
الرئيس	السيد أحمد رحو الرئيس المدير العام لبنك القرض العقاري والسياحي CIH BANK	2009/10/07	جمع عام عادي يقرر في الحسابات 2020
متصرفون	السيد عبد اللطيف زغنون المدير العام لصندوق الإيداع والتدبير	2015/03/11	جمع عام عادي يقرر في الحسابات 2020
	السيد ياسين حداوي مدير قطب الاستراتيجية وتطوير صندوق الإيداع والتدبير الممثل الدائم ل Massira Capital Management	2009/05/28	جمع عام عادي يقرر في الحسابات 2020
	السيدة لطيفة الشهابي الكاتب العام لصندوق الإيداع والتدبير	2017/09/06	جمع عام عادي يقرر في الحسابات 2020
متصرفون	السيد خالد الحطاب مدير القطب المالي لصندوق الإيداع والتدبير	2017/09/06	جمع عام عادي يقرر في الحسابات 2019
	السيد محمد حسن بنصالح الرئيس المدير العام لمجموعة HOLMARCOM هولماركوم	2009/05/28	جمع عام عادي يقرر في الحسابات 2020
	السيد مصطفى لحبوبي مدير قطب مخاطر التدبير لصندوق الإيداع والتدبير	2010/11/25	جمع عام عادي يقرر في الحسابات 2020
متصرفون	السيد كريم شيوار المدير العام المنتدب لمجموعة HOLMARCOM	2014/12/17	جمع عام عادي يقرر في الحسابات 2019
	السيد خالد شداوي الرئيس المدير العام للصندوق المهني المغربي للتقاعد	2011/05/20	جمع عام عادي يقرر في الحسابات 2022
متصرفون مستقلون	السيدة أمينة بنخضرة المديرة العام للمكتب الوطني للهدروكربورات والمعادن	2016/12/14	جمع عام عادي يقرر في الحسابات 2021

6. II. الهيكل التنظيمي

إلى غاية 31 دجنبر 2018 يتكون الهيكل التنظيمي لبنك القرض العقاري والسياحي من:

المصدر: بنك القرض العقاري والسياحي



7. II. نشاط بنك القرض العقاري والسياحي

(a) تطور ودائع الزبناء

يوضح الجدول التالي تفاصيل تطور ودائع الزبناء خلال الفترة 2015-2017:

بملايين الدراهم	2015	2016	التطور	2017	التطور
ودائع تحت الطلب	13 408	15 951	18,96%	17 117	7,31%
حسابات الادخار	4 155	4 412	6,18%	4 773	8,19%
ودائع لأجل	4 877	5 667	16,20%	7 126	25,73%
حسابات اعتماد أخرى	519	488	-6,05%	763	56,40%
ودائع الزبناء	22 959	26 518	15,50%	29 779	12,30%

المصدر: بنك القرض العقاري والسياحي - حسابات اجتماعية
* بما في ذلك الفوائد الجارية غير المستحقة

عند متم شهر دجنبر 2017، بلغت ودائع الزبناء 29,8 مليار درهم بزيادة قدرها 12,3% مقارنة مع سنة 2016. ومبررات هذه الزيادة ترجع إلى النمو في الودائع تحت الطلب، والودائع لأجل بنسبة 25,7% و 7,3% على التوالي.

يبين تحليل بنية ودائع زبائن بنك القرض العقاري والسياحي على الفترة 2015-2017 أن الودائع لأجل تمثل في المعدل 59% من ودائع الزبائن، مقابل 22% للودائع تحت الطلب. في 2017، تقلصت نسبة الودائع لأجل بـ 2,7 نقطة ليستقر في 57,5% مقابل 60,2% في نهاية 2016، لفائدة نسبة الودائع تحت الطلب التي ارتفعت من 21,4% في 2016 إلى 23,9% في 2017.

(b) عمليات القروض

يوضح الجدول التالي تفاصيل تطور القروض للزبناء خلال الفترة 2015-2017:

بملايين الدراهم	2015	2016	التغير	2017	التغير
قروض الخزينة والاستهلاك	3 377	4 010	18,76%	5 736	43,05%
قروض التجهيز	1 105	1 955	76,87%	2 577	31,78%
قروض عقارية	22 633	23 721	4,81%	24 212	2,07%
قروض أخرى	886	997	12,55%	1 393	39,73%
ديون مستحقة على الزبناء	28 001	30 683	9,58%	33 918	10,54%

المصدر: بنك القرض العقاري والسياحي - حسابات اجتماعية

في نهاية 2017، ارتفعت المستحقات على الزبناء بزيادة قدرها 10,5% لتصل إلى 33,9 مقابل 30,6 في 2016. وتشمل هذه الزيادة:

- ارتفاعا كبيرا في قروض الخزينة والاستهلاك بنسبة 43,0% لينتقل من 4.010 مليون درهم في نهاية 2016 إلى 5.736 مليون درهم في نهاية 2017؛
- زيادة قدرها 31,8% من قروض التجهيز، منتقلا من 1.955 مليون درهم في نهاية 2016 إلى 2.577 مليون درهم في نهاية 2017؛
- زيادة قدرها 2,1% من القروض العقارية لتصل إلى 24.212 مليون درهم في نهاية 2017 مقابل 23.721 مليون درهم في 2016؛
- ارتفاعا قدره 39,7% من القروض الأخرى لتصل إلى 1.393 مليون درهم في نهاية 2017 إلى 997 مليون درهم في نهاية 2016.

يتبين من تحليل بنية الديون المستحقة على الزبناء ارتفاع عدد القروض العقارية بنسبة متوسطة قدرها 77% خلال الفترة 2015-2017. مواصلا سياسته للتنوع، تميّزت بنية المستحقات على الزبناء بانخفاض تدريجي لنسبة القروض العقارية خلال الفترة 2015-2017 التي انتقلت من 80,8% في 2015 إلى 71,4% في 2017.

في نهاية 2017، انخفضت نسبة القروض العقارية بـ 71,4% لفائدة نسبة قروض الخزينة والاستهلاك، وقروض التجهيز والقروض الأخرى التي ارتفعت على التوالي من 16,9% إلى 7,6% و 4,1%. ويمكن تفسير هذا التطور بسياسة البنك المتبعة منذ 2011، التي هدفت إلى التنوع التدريجي لوظائف الزبناء من خلال تنشيط القروض غير العقارية إلى الاستحقاقات المتوسطة والقصيرة المدى، وبشكل خاص في سياق يتسم بانخفاض أسعار الفائدة.

III. البيانات المالية

1.III. حساب النتائج الموطدة:

2017	2016	2015	أصول
1 333 425	1 586 200	2 188 474	1. قيم الصندوق والبنوك المركزية والخزينة العامة وخدمات الشيكات البريدية
1 525 718	1 161 522	-	2. الأصول المالية بالقيمة العادلة حسب النتيجة
-	-	-	3. أدوات التغطية المشتقة
970 911	694 592	575 200	4. الأصول المالية المتاحة للبيع
2 093 461	922 441	1 175 532	5. القروض والديون تجاه مؤسسات الائتمان وما يماثلها
40 352 316	36 726 375	33 746 086	6. القروض والديون تجاه الزبناء
-	-	-	7. فارق إعادة التقييم لأصول بالمحافظ الخاصة المغطاة بمعدلات الفائدة
2 487 693	2 480 637	3 217 955	8. الاستثمارات المحتفظ بها لغاية استحقاقها
312 484	340 396	317 648	9. الضريبة المستحقة الدفع-أصول
88 481	10 334	-	10. الأصول الضريبية المؤجلة
870 894	935 798	783 431	11. حسابات التسوية وأصول أخرى
-	-	-	12. الأصول غير المتداولة الموجهة للتقويت
507 858	593 476	583 511	13. حصص في الشركات حسب طريقة نسبة الملكية
1 082 207	993 542	915 104	14. العقارات الاستثمارية
1 423 539	1 065 790	1 058 173	15. الأصول الثابتة الملموسة
268 247	233 514	171 822	16. الأصول غير الملموسة
299 428	174 884	174 884	17. فوارق الامتلاك
53 616 662	47 919 501	44 907 820	مجموع الأصول

2017	2016	2015	الخصوم
268	12	12	1. الأبنك المركزية، الخزينة العامة، خدمات الشيكات البريدية
-	-	-	2. الخصوم المالية بالقيمة العادلة حسب النتيجة
-	-	-	3. أدوات التغطية المشتقة
2 259 676	2 611 686	2 797 145	4. ديون تجاه مؤسسات الائتمان وما يماثلها
31 935 217	28 447 096	25 074 822	5. ديون تجاه الزبناء
10 159 482	8 057 118	9 218 916	6. سندات الدين المُصدرة
-	-	-	7. فارق إعادة تقييم الخصوم الخاصة بالمحافظ المغطاة بمعدلات الفائدة
253 378	266 269	294 619	8. الضريبة الجارية-خصوم
163 251	85 798	97 758	9. الخصوم الضريبية المؤجلة
1 260 483	1 024 890	1 168 044	10. حسابات التسوية وخصوم أخرى
-	-	-	11. ديون مرتبطة بالأصول غير الجارية الموجهة للتقويت
-	-	-	12. المخصصات الاحتياطية التقنية لعقود التأمين
241 732	234 256	210 270	13. المخصصات الاحتياطية للمخاطر والمصاريف
-	-	-	14. إعانات، صناديق عمومية مخصصة وصناديق خاصة بالضمان
2 050 200	2 051 159	1 043 332	15. ديون تابعة وصناديق الضمان الخاصة
5 292 974	5 141 217	5 002 901	16. أموال ذاتية
4 977 457	4 915 333	4 871 357	17. أموال ذاتية حصة المجموعة
2 660 809	2 660 809	2 660 809	18. الرأسمال والاحتياطيات ذات الصلة
1 872 842	1 811 601	1 685 355	19. احتياطيات موطدة
8 037	8 403	5 671	20. المكاسب أو الخسائر الكامنة أو المؤجلة
435 770	434 519	519 523	21. صافي الأرباح للسنة المالية
315 517	225 884	131 544	22. حصة الأقلية
53 616 662	47 919 501	44 907 820	مجموع الخصوم

2.III حساب النتائج المدعمة

2017	2016	2015	
2 464 589	2 368 382	2 415 563	1. فوائد وعوائد مماثلة
(923 790)	(887 891)	(960 181)	2. - فوائد وتكاليف مماثلة
1 540 799	1 480 491	1 455 382	3. هامش الفائدة
307 247	288 817	215 785	4. +عمولات محصلة
(12 784)	(13 593)	(20 311)	5. - عمولات مدفوعة
294 464	275 225	195 474	6. هامش على العمولات
32 695	6 687	19	7. +/- صافي الأرباح والخسائر على الأدوات المالية بالقيمة العادلة حسب النتيجة
25 844	18 913	13 019	8. +/- صافي الأرباح أو الخسائر من الأصول المالية المتوفرة للبيع
693 911	540 815	569 517	9. +حصولية الأنشطة الأخرى
(551 805)	(474 936)	(443 124)	10. - تكاليف الأنشطة الأخرى
2 035 907	1 847 194	1 790 287	11. العائد الصافي البنكي
(1 199 488)	(974 714)	(953 956)	12. - التكاليف العامة للاستغلال
(117 817)	(120 692)	(111 325)	13. - مخصصات الاستخدام و انخفاضات القيمة للأصول الثابتة الملموسة وغير الملموسة
718 601	751 788	725 006	14. النتيجة الإجمالية للاستغلال
(58 127)	(116 142)	(38 866)	15. تكلفة المخاطرة
660 474	635 647	686 140	16. نتائج الاستغلال
		26 042	17. +/- حصة الحصولية الصافية للشركات المسجلة وفق طريقة نسبة الملكية
49 402	30 321	127 300	18. +/- الأرباح أو الخسائر الصافية الناتجة عن الأصول الأخرى
96 174-	-	0	19. +/- تغيرات قيم فوارق الاقتناء
636 796	692 260	839 482	20. النتيجة قبل احتساب الضرائب
(214 318)	(247 995)	(304 413)	21. - ضرائب على الأرباح
-	-	0	22. +/- الحصولية الصافية من الضريبة الخاصة بالأنشطة المتوقعة أو يجري تفويتها
422 478	444 265	535 069	23. النتيجة الصافية
13 292	(9 745)	(15 546)	24. فوائد أقلية
435 770	434 519	519 523	25. النتيجة الصافية-حصة المجموعة
16,4	16,3	19,5	26. النتيجة الأساسية عن كل سهم بالدرهم
16,4	16,3	19,5	27. النتيجة المخففة للسهم بالدرهم

IV. المخاطر

1.IV. مخاطر الائتمان

يقصد بمخاطر الائتمان تلك المخاطر التي تتولد من كون الطرف المقابل/المتعاقد عاجزاً عن الوفاء بالتزاماته تجاه البنك.

كجزء من تطوير أساليب حسابية متقدمة لمخاطر الائتمان، قام بنك القرض العقاري والسياحي بإعداد ما يلي:

- نموذج تنقيط خاص بالتنمية العقارية؛
- نموذج تنقيط خاص بالمقاولات؛
- نموذج لاختيار الذين يوفون ويؤدون الحقوق من الزبناء المهنيين؛
- نماذج تنقيط المنح ونماذج تقييم زبناء تجارة التجزئة.

أ. المبادئ الأساسية المنظمة لنشاط الائتمان

تعتمد أنشطة الائتمان في القرض العقاري والسياحي على المبادئ الأساسية التالية:

- احترام الأنظمة القانونية والأخلاقيات التي تحكم النشاط الائتماني؛
- احترام المعايير الداخلية وسياسات إدارة المخاطر والتي تحكم منح القروض للزبناء (مقدار التمويل، نسبة الديون، نسبة التغطية عن طريق الضمانات المطلوبة، وما إلى ذلك)؛
- نظرة مزدوجة في تحليل طلبات القروض الخاصة بالحسابات الكبرى التي تجريها هيئات مستقلة؛
- استخدام نظم التقييم كأدوات للمساعدة في عملية اتخاذ القرارات الخاصة بالمنح والتسعير؛
- الحكم التضامني في صنع القرار لمنح القروض؛
- التوقيع المزدوج لجميع المستندات المتعلقة بتنفيذ القروض المأذون بها؛
- المراقبة من المركز للضمانات المستلمة قبل استخدام جميع القروض الجديدة الممنوحة.

ب. مراقبة وإدارة مخاطر الائتمان

إطار رصد مخاطر الائتمان

يرجع رصد مخاطر الائتمان إلى الهيئات التجارية وإلى الهيئات المسؤولة عن إدارة المخاطر.

بالإضافة إلى المراقبة اليومية من قبل الهيئات التجارية، تتم المراقبة من المركز من قبل مديرية الالتزامات من جهة ومن طرف مديرية المخاطر من جهة أخرى.

يتم إرسال تقارير دورية إلى لجنة تدقيق الحسابات، لجنة تدبير المخاطر واللجنة التوجيهية لمخاطر الائتمان.

تحليل محفظة الالتزامات

توزيع القروض المستحقة حسب السوق وطبيعة الائتمان

يعكس التوزيع الإجمالي للقروض المستحقة حسب أسواق الزبناء، إلى غاية 31 دجنبر 2017 ما يلي:

- الوضعية الاستراتيجية للبنك بخصوص تمويل احتياجات الأفراد والأسر حيث تمثل القروض للأفراد 45% من إجمالي الأصول خارج المنازل؛
- التمركز القوي لنشاط ائتمان الخاص بالسكن، حيث تمثل أنشطة الائتمان الخاصة بالإنتاج واقتناء السكن 62% من الأصول خارج المنازل التابعة للبنك.
- التوزيع الجيد لمخاطر الائتمان حيث إن طلب القروض لفائدة الأفراد يمثل أكثر من نصف الطلبات.

في مجال التنمية العقارية، تمثل منطقتي الدار البيضاء الكبرى والرباط والنواحي أكثر من نصف مجموع طلبات القروض (55%) (خارج المنازل).

جودة محفظة الائتمان

يسجل الحجم الكلي للقروض المتعثرة تراجعاً مستمراً منذ عام 2004. حيث مر من إجمالي 15 مليار درهم في نهاية سنة 2004 إلى 3,03 مليار درهم إلى غاية 31 دجنبر 2017.

ووصل معدل القروض المتعثرة إلى غاية 31 دجنبر 2017 5,63 %.

2.IV. المخاطر التشغيلية

أ. تعريف المخاطر التشغيلية

يتعلق الأمر بمخاطر الخسارة الناتجة من أوجه الضعف أو العيوب الخاصة بالمساطر، أو أفراد أو أنظمة داخلية أو أحداث خارجية. ويشمل هذا التعريف المخاطر القانونية، لكنه يستثني المخاطر الاستراتيجية وتلك المتعلقة بالسمعة.

ب. تنظيم تدبير المخاطر التشغيلية**مسلسل تدبير المخاطر التشغيلية**

من أجل تحديد النطاق الكامل المتعلق بإدارة المخاطر التشغيلية، قام البنك بإعداد برمجيات مخصصة . تمكن هذه البرمجيات تدبير سير عمل تقارير الحوادث ، إضفاء الطابع الرسمي على نتائج عمليات التقييم الذاتي ورصد خطط العمل التصحيحية.

يتم إرسال تقارير منتظمة إلى اللجنة التوجيهية لإدارة المخاطر التشغيلية وإلى لجنة تدبير المخاطر مما يسمح باتخاذ قرارات بشأن الإجراءات اللازمة للحد والتقليل من المخاطر.

خطة استمرارية الأعمال

تعتبر خطة استمرارية العمل خطة عمل موثقة، وتحدد الإجراءات والنظم اللازمة لمواصلة العمليات أو استعادة عمليات الهيئة بطريقة مخططة في حالة وقوع تعثرات عملياتية.

منذ تصورها بداية، تغطي خطة استمرارية العمل اليوم العمليات الحيوية للبنك. وهي موضوع تحديث مستمر في ضوء التطورات التي تمر بها الأنشطة البالغة الأهمية للبنك.

3.IV. مخاطر السوق**أ. تعريف مخاطر السوق**

- مخاطر السوق هي المخاطر الناجمة عن التغيرات في أسعار السوق. وتغطي:
- المخاطر المعدلات والتمركز على سندات الملكية الخاصة بالأدوات المدرجة في المحفظة التجارية؛
 - مخاطر الصرف ومخاطر السلع الأساسية المترتبة على مجموع الميزانية وخارج الميزانية، غير تلك التي وردت في المحفظة التجارية.

ب. تنظيم تدبير مخاطر السوق**دور غرفة التداولات والصفقات**

غرفة التداولات مسؤولة عن تنفيذ سياسة إعادة تمويل البنك من خلال السوق، وإدارة الخزينة والسندات المالية للبنك وإدارة تغطية وضعية الصرف.

وتشارك هذه الهيئة في تطوير استراتيجية إعادة تمويل البنك وهي المسؤولة على ضمان امتثال الحدود والنسب التنظيمية المتعلقة بعمل غرفة التداولات.

دور إدارة المخاطر

مديرية المخاطر تتكلف بتقييم مخاطر السوق. على هذا النحو، فإنها ترفض استراتيجية المخاطر المتعلقة بسياسات وقيود مخاطر السوق وتطويع مؤشرات المراقبة والرصد والمتابعة.

4.IV. تدبير الأصول - الخصوم**أ. تقييم مخاطر سعر الفائدة والسيولة****تقييم المخاطر الإجمالية لسعر الفائدة**

وتستند هذه الطريقة الخاصة بتقييم مخاطر سعر الفائدة التي يستخدمها بنك القرض العقاري على حساب ثغرات سعر الصرف الثابت (تراجع الموارد ذات السعر صرف ثابت ناقص الوظائف ذات سعر ثابت) لكل استحقاق (شهر، شهرين، 3 أشهر، 6 أشهر، سنة، سنتين...

15 سنة وأكثر من 15 سنة). ثم يتم تحيين هذه الثغرات.

ويمكن الفرق بين صافي القيمة الحالية المحسوبة بالأسعار الحالية وصافي القيمة الحالية المحسوبة باستخدام معدل +100 نقطة استدلال حساسية التوازن للتغيرات في أسعار الفائدة.

وثمة فرق أيضا بين حساسية CT (آجال الاستحقاق لأقل من سنة)، وحساسية MT (آجال الاستحقاق بين سنة واحدة و 7 سنوات) وحساسية LT (آجال الاستحقاق لأكثر من 7 سنوات).

يتضح من تطبيق هذه الطريقة في 2017/12/31، حساسية ميزانية البنك إلى تباين +1٪ من منحنى الأسعار الذي يصل إلى -229 مليون درهم أي ناقص 4,6%-- من الأموال الذاتية القانونية.

تقييم المخاطر السيولة

ويتم رصد مخاطر السيولة عن طريق تقييم التدفق النقدي الفوري والتدفق النقدي المتوقع.

تقوم غرفة التداولات بإدارة التدفق النقدي الفوري (على المدى القصير). يتم إنشاء جدول العدادات اليومي من قبل أمين الصندوق البنك. ويمكن هذا الأخير من تحسب فجوة النقدية اليومية اعتمادا على الاحتياطي النقدي الضروري، والرصيد الخاص بنا لدى بنك المغرب والتدفق الصادر والوارد من الوكالات واقتراضاتها/ القروض في السوق النقدية.

وتقدم إدارة السيولة من قبل لجنة إدارة الأصول والخصوم. وتعتمد على ما يلي:

- حساب فجوات السيولة (مستحق الموارد ناقص مستحق الوظائف) لكل أجل استحقاق (شهر واحد، شهرين، 3 أشهر، 6 أشهر، سنة واحدة، سنتين ... 15 سنة وأكثر من 15 سنة)؛
- عرض أمام لجنة إدارة الأصول والخصوم للوحة عدادات اللجنة بما في ذلك فجوات السيولة.

ويتم الحصول على هذا الأخير باستخدام جداول استهلاك عقود الوظائف العملية، وقواعد تدفق السيولة للوظائف غير العملية.

ب. تغطية ثغرات الفوائد والسيولة.

قررت لجنة إدارة الأصول والخصوم، إذا لزم الأمر، اتخاذ تدابير للتخفيف من ثغرات سعر الصرف الثابت وثغرات السيولة واحترام حدود لجنة إدارة الأصول والخصوم. وكانت التدابير الرئيسية كما يلي:

- إطلاق معاملات توريق القروض الرهنية؛
- إصدار شهادات الودائع؛
- إطلاق معاملات اقتراض ثانوية أو تقليدية؛
- استخدام محفظة سندات الخزينة كوسيلة غطاء (بيع أو شراء حسب الحاجة)؛
- تغيير بنية محفظة الاقتراض والإقراض فيما يخص نوع سعر الفائدة ومدة القروض؛
- استخدام خطوط التمويل لدى وسطاء ماليين؛
- وضع، حسب الاقتضاء، التزامات إعادة التمويل لدى المساهمين الرئيسيين.

ج. متابعة مخاطر سعر الفائدة والسيولة

يتم رصد مخاطر سعر الفائدة والسيولة من قبل لجنة إدارة الأصول والخصوم، من خلال تقارير كل 3 أشهر. وبالإضافة إلى ذلك، يتم ضمان الرصد المنتظم لهذه المخاطر من قبل إدارة المخاطر. ويتم تعزيز هذا الرصد من خلال حد التعرض لهذه المخاطر وكذا من خلال تقارير منتظمة.

يتم تجميع بيانات المخاطر بشكل دوري حتى تتوفر المديرية العامة ومجلس الإدارة على نظرة شاملة حول جميع مخاطر سعر الفائدة والسيولة الخاص ببنك القرض العقاري. وتعرض هذه البيانات على لجنة إدارة الأصول والخصوم، ولجنة تدبير المخاطر ولجنة تدقيق الحسابات.

5.IV. نسبة الملاءة المالية والأصول المرجحة بالمخاطر

في 31 دجنبر 2017 ، وفقا لأحكام النشرة 3 14/G/201 المتعلقة بالأموال الذاتية لمؤسسات الائتمان، فإن الأموال الذاتية التنظيمية لبنك القرض العقاري والسياحي تبلغ 4,95 ملايين درهما.

تصل نسبة الملاءة إلى 16,07 %.

بلغت الأموال الذاتية من فئة 1 3,26 ملايين درهما بما فيها 3,44 ملايين درهما من أدوات الأموال الذاتية باعتبارها CET1 و 755 مليون درهما من الاحتياطي والنتائج غير الموزعة. تتعلق خصوم الأموال الذاتية الأساسية بالأصول غير المادية بما في ذلك البرمجيات بمبلغ قدره 147 مليون درهما والمشاركات بمبلغ إجمالي قدره 790 مليون درهما.

تصل نسبة الأموال الذاتية الأخرى 10,60%.

تصل نسبة الأموال الذاتية من فئة 2 1,68 مليار درهم متكونة أساسا من اقتراضات سندات تابعة بمبلغ 1,91 مليار درهم. تتعلق خصوم الأموال الذاتية من فئة 2 بالأصول غير المادية بما في ذلك البرمجيات بمبلغ قدره 36 مليون درهما والمشاركات بمبلغ إجمالي قدره 195 مليون درهما.

أ. مخاطر الائتمان

تطبيقا للمقاربة الموحدة، بلغت الأصول المرجحة للمخاطر الائتمانية في نهاية دجنبر 2017 إلى 27,74 مليار درهم أي 90% من مجموع المخاطر المتعلقة بالأموال الذاتية.

ب. مخاطر السوق

ونظرا لحالة البنك عند نهاية دجنبر 2017 فيما يتعلق بوضعية الصرف لدى البنك، فإن متطلبات الأموال الذاتية في ظل مخاطر السوق تصل 11,59 مليون درهما.

ج. المخاطر العملية

تطبيقا للمقاربة " المؤشر الأساسي " تمثل الأصول المرجحة للمخاطر العملية 2,89 مليار درهم في 31 دجنبر 2017 لمتطلبات الأموال الذاتية تصل 231 مليون درهم.

تنبيه

لا تشكل المعلومات الواردة أعلاه إلا جزء من بيان المعلومات الذي اعتمدته الهيئة المغربية لسوق الرساميل بمرجع عدد VI/EM/007/2018 في 27 أبريل 2018

وتوصي الهيئة المغربية لسوق الرساميل بقراءة بيان المعلومات بأكمله المتاح للعموم باللغة الفرنسية.