

CREDIT IMMOBILIER ET HOTELIER RESUME DE LA NOTE D'INFORMATION

EMISSION OBLIGATAIRE DU CIH MONTANT GLOBAL DE L'OPERATION : 1 000 000 000 MAD

Tranche	A cotée à taux fixe	B cotée à taux révisable	C non cotée à taux fixe	D non cotée à taux révisable
Plafond	1 000 000 000 Dh			
Nombre	Maximum 10 000 obligations			
Valeur nominale	100 000 Dh	100 000 Dh	100 000 Dh	100 000 Dh
Maturité	10 ans	10 ans	10 ans	10 ans
Prime de risque	Entre 82 et 102 pbs	Entre 72 et 92 pbs	Entre 82 et 102 pbs	Entre 72 et 92 pbs
Taux	Entre 5,10%et 5,30%	Entre 4,30% et 4,50%	Entre 5,10% et 5,30%	Entre 4,30% et 4,50%
Négociabilité des titres	à la Bourse de Casablanca	à la Bourse de Casablanca	de gré à gré (hors bourse)	de gré à gré (hors bourse)
Garantie	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune
Mode de remboursement	In fine	In fine	In fine	In fine
Mode d'allocation	Adjudication à la française avec priorité aux tranches A et C			

PERIODE DE SOUSCRIPTION : DU 25 AU 27 AVRIL 2012 inclus

AVEC POSSIBILITE DE CLOTURE ANTICIPEE LE 26 AVRIL 2012

Emission réservée aux investisseurs qualifiés de droit marocain tels que listés dans la présente note d'information

CONSEILLER FINANCIER - COORDINATEUR GLOBAL - CHEF DE FILE

CDG CAPITAL
GROUPE CDG

Organisme chargé du placement

CDG CAPITAL
GROUPE CDG

Organisme chargé de l'enregistrement

CDG CAPITAL
BOURSE

Visa du Conseil Déontologique des Valeurs Mobilières

Conformément aux dispositions de la Circulaire du CDVM, prise en application de l'article 14 du Dahir portant loi N°1-93-212 du 21 septembre 1993 relatif au Conseil Déontologique des Valeurs Mobilières (CDVM) et aux informations exigées des personnes morales faisant appel public à l'épargne tel que modifié et complété, l'original de la présente note d'information a été visé par le CDVM le 18 avril 2012 sous la référence N° VI/EM/011/2012.

Avertissement

Le visa du CDVM n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des informations présentées. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

Le Conseil Déontologique des Valeurs Mobilières (CDVM) a visé en date du 18 avril 2012 une note d'information relative à l'émission d'un emprunt obligataire par le CIH.

La note d'information visée par le CDVM est disponible à tout moment au siège du CIH et auprès de son conseiller financier CDG Capital. Elle est aussi disponible dans un délai maximum de 48h auprès des établissements collecteurs d'ordres.

La note est mise à la disposition du public au siège de la Bourse de Casablanca et sur son site internet www.casablanca-bourse.com. Elle est aussi disponible sur le site du CDVM www.cdvm.gov.ma

I. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

I.1. Objectifs de l'opération

L'évolution favorable de l'activité de crédit du CIH s'est naturellement traduite par une augmentation des besoins de financement lesquels ont nécessité une mobilisation croissante de ressources. Ainsi, le CIH prévoit de recourir au marché obligataire afin de :

- Financer le développement de son activité;
- Suivre la dynamique de croissance de crédits que connaît le pays ;
- Diversifier les sources de financement à long terme et d'améliorer les coûts de financement ;
- Consolider l'image du CIH vis-à-vis des principaux partenaires et de le positionner en tant qu'émetteur régulier sur le marché obligataire.

I.2. Caractéristiques de l'opération

Tranche	A cotée à taux fixe	B cotée à taux révisable	C non cotée à taux fixe	D non cotée à taux révisable
Plafond	1 000 000 000 Dh			
Nombre	Maximum 10 000 obligations			
Valeur nominale	100 000 Dh	100 000 Dh	100 000 Dh	100 000 Dh
Maturité	10 ans	10 ans	10 ans	10 ans
Prime de risque	Entre 82 et 102 pbs	Entre 72 et 92 pbs	Entre 82 et 102 pbs	Entre 72 et 92 pbs
Taux	Entre 5,10%et 5,30%	Entre 4,30% et 4,50%	Entre 5,10% et 5,30%	Entre 4,30% et 4,50%
Négociabilité des titres	à la Bourse de Casablanca	à la Bourse de Casablanca	de gré à gré (hors bourse)	de gré à gré (hors bourse)
Garantie	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune
Mode de remboursement	In fine	In fine	In fine	In fine
Mode d'allocation	Adjudication à la française avec priorité aux tranches A et C			

I.3. Calendrier de l'opération

Le calendrier du déroulement de la présente opération est comme suit :

Etapes	Au plus tard
Réception du dossier complet par la Bourse de Casablanca	18/04/2012
• Emission par la Bourse de Casablanca de l'avis d'approbation • Obtention du visa du CDVM	18/04/2012
Réception par la Bourse de Casablanca de la note d'information visée par le CDVM	18/04/2012
Publication de l'avis d'introduction des obligations émises dans le cadre des tranches A et B au bulletin de la cote	18/04/2012
Publication de l'Extrait de la Note d'Information dans un journal d'annonces légales	20/04/2012

Ouverture de la période de souscription	25/04/2012
Clôture anticipée éventuelle	26/04/2012*
Clôture de la période de souscription	27/04/2012
Réception par la Bourse de Casablanca des résultats de l'opération	30/04/2012 avant 10h
<ul style="list-style-type: none"> • Admission des obligations • Annonce des résultats de l'opération au Bulletin de la Cote • Enregistrement de la transaction en bourse 	03/05/2012
Règlement livraison	08/05/2012
Publication des résultats de l'opération dans un JAL	08/05/2012
(*) : En cas de clôture anticipée, les dates postérieures ne seront pas affectées.	

II. RENSEIGNEMENTS SUR L'ÉMETTEUR

II.1. Présentation générale

Dénomination sociale	Crédit Immobilier et Hôtelier par abréviation « CIH »
Siège social	187, avenue Hassan II, Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme à Conseil d'Administration
Objet social	<p>Selon l'article 2 des statuts, la société a pour objet, conformément à la législation en vigueur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La réception de fonds public ; • L'octroi de tout prêt à court, moyen ou long terme ; • Les engagements par signature ; • La collecte des ressources nécessaires à la réalisation de ses opérations, en plus des capitaux déposés par sa clientèle, au moyen de l'émission de titres de créances à court, moyen ou long terme ; • La mise à la disposition de la clientèle de tous les moyens de paiement ou leur gestion ; • Toute opération de location assortie d'une option d'achat ; • Toute opération de vente, avec faculté de rachat ou vente à réméré, d'effets et de valeurs mobilières ; • Toute opération d'affacturage ; • Toute opération de change ; • Toute opération sur l'or, les métaux précieux et les pièces de monnaie ; • Toute opération de conseil d'assistance en matière de gestion de patrimoine ; • Toute opération de conseil et d'assistance en matière de gestion de patrimoine ; • Toute opération de placement, de souscription, d'achat de gestion, de garde et de vente portant sur des valeurs mobilières ou tout produit financier ; • Le conseil et l'assistance en matière de gestion financière, d'ingénierie financière et, d'une manière générale, tous les services destinés à faciliter la création et le développement des entreprises ; • Toute autre opération effectuée de manière habituelle par les établissements de crédit, ainsi que toute opération connexe ou nécessaire à la réalisation des opérations visées ci avant, et notamment toutes activités de banque des particuliers et de la famille.
Capital social au 31/03/2012	2 660 808 500 DH (26 608 085 actions de VN 100 DH)

Source : CIH

II.2. Actionnariat

Au 31 décembre 2011 l'actionnariat du CIH se présente comme suit :

Actionnaires	31/12/2011		
	Nb d'actions détenues	% de capital	% des droits de vote
Massira Capital Management	18 860 825	70,88%	70,88%
RMA Watanya	767 571	2,88%	2,88%
Sanad	707 064	2,66%	2,66%
Atlanta	756 233	2,84%	2,84%
RCAR	980 380	3,68%	3,68%
Divers	4 536 012	17,05%	17,05%
Total	26 608 085	100,00%	100,00%

Source : CIH

II.3. Conseil d'administration

Au 31 mars 2012, le conseil d'administration du CIH est composé des membres suivants :

Fonction	Nom et fonction	Date de nomination	Fin du Mandat
Président	M. Ahmed RAHOU Président Directeur Général du CIH	07/10/2009	AGO statuant sur les comptes 2014
Administrateurs	M. Anass HOUIR ALAMI Directeur Général de la CDG	07/10/2009	AGO statuant sur les comptes 2014
	M. Said LAFTIT – Secrétaire Général de la CDG et représentant de MCM	28/05/2009	AGO statuant sur les comptes 2014
	M. Mohamed Amine BENHALIMA Directeur Général Adjoint de la CDG	28/05/2009	AGO statuant sur les comptes 2014
	M. Mohamed Hassan BENSALAH Président Directeur Général de HOLMARCOM	28/05/2009	AGO statuant sur les comptes 2014
	M. Mustapha LAHBOUBI Directeur du Pôle Risk Management de la CDG	25/11/2010	AGO statuant sur les comptes 2014
	M. Khalid CHEDDADI Président Directeur Général de la CIMR	20/05/2011	AGO statuant sur les comptes 2016

Source : CIH

II.4. Structure des participations du CIH

Le portefeuille des participations du CIH au 31 décembre 2011, se présente comme suit :

Secteur	Valeur de souscription (en KDH)	Part dans le portefeuille
Sociétés Financières	762 800	79%
Sociétés Hôtelières	180 200	18%
Sociétés d'Aménagement	17 400	2%
Filiales à 100%	6 290	1%
Total	966 700	100%

La structure des participations financières du CIH se présente comme suit :

Société	Actions détenues%	Valeur de souscription (en KDH)	Provisions	Montant net des provisions
SOFAC	46,2%	229 733	-	229 733
MAROCLEASING	34,0%	519 341	-	519 341
MAGHREB TITRISATION	24,3%	1 217	-	1 217
SOCIETE DE BOURSE MSIN	10,0%	1 000	-	1 000
CENTRE MONETIQUE INTERBANCAIRE	7,0%	7 000	-	7 000
L'IMMOBILIERE INTERBANCAIRE	6,7%	1 267	-	1 267
INTERBANK	6,0%	690	-	690
MAROCLEAR	1,4%	275	-	275
DAR AD-DAMANE	0,7%	500	-	500
BANQUE POPULAIRE MAROCO-GUINEENNE	0,4%	1 030	1 030	-
FONDS DE GARANTIE DAR AD DAMANE	-	750	750	-
TOTAL		762 803	1 780	761 023

Source : CIH

II.5. Activité du CIH

Activité de collecte de dépôts

En Mdh	2009	2010	Var	2011	Var
Dépôts à vue	7 821	8 987	14,9%	9 566	6,4%
Comptes d'épargne	2 067	2 275	10,1%	2 640	16,0%
Dépôts à terme	7 375	5 742	-22,1%	4 546	-20,8%
Autres comptes créditeurs	633	648	2,4%	695	7,3%
Dépôts de la clientèle	17 896	17 652	-1,4%	17 447	-1,2%

Source : CIH - Comptes sociaux

Les dépôts de la clientèle du CIH sont constitués majoritairement de dépôts à vue et de dépôts à terme avec respectivement en moyenne 50% et 32%.

Activité de crédits

En Mdh	2009	2010	Var	2011	Var
Crédits de trésorerie et à la consommation	1 069	1 324	23,9%	1 672	26,3%
Crédits à l'équipement	683	586	-14,2%	805	37,4%
Crédits immobiliers	18 996	20 228	6,5%	21 749	7,5%
Autres crédits	1 165	934	-19,8%	1 160	24,2%
Créances sur la clientèle	21 913	23 072	5,3%	25 386	10,0%

Source : CIH - Comptes sociaux

Les crédits distribués par le CIH sont constitués majoritairement de crédits immobiliers avec une part en moyenne 82%.

III. FACTEURS DE RISQUES

III.1. Risque de crédits

On entend par risque de crédit, le risque qu'une contrepartie ne soit pas en mesure d'honorer ses engagements à l'égard de la banque.

a. Principes de base régissant l'activité de crédit

L'activité de crédit au CIH s'appuie sur les principes de base suivants :

- Respect de la réglementation et de la déontologie régissant l'activité de crédit ;
- Respect des normes internes régissant l'octroi des crédits à la clientèle (quantum de financement, pourcentage d'endettement, taux de couverture par les garanties requises, etc.) ;
- Double regard en matière d'analyse des demandes de crédits grands comptes opérés par des structures indépendantes ;
- Collégialité dans la prise de décision d'octroi des crédits ;
- Double signature de tous les actes liés à la mise en place des crédits autorisés ;
- Contrôle, en central, des garanties reçues avant toute utilisation des nouveaux concours accordés.

b. Surveillance et pilotage du risque de crédit

Le suivi du risque de crédit relève aussi bien des structures commerciales que de celles en charge de la gestion du risque.

En plus du suivi assuré au quotidien par les structures commerciales, un suivi en central est assuré par la Direction des Engagements d'une part et la Direction des Risques, d'autre part.

Des reportings sont régulièrement adressés au comité d'audit, au comité de management des risques et au comité de pilotage des risques de crédit.

III.2. Risque Opérationnel

a. Définition du Risque Opérationnel

Il s'agit des risques de pertes résultant de carences ou de défauts attribuables à des procédures, personnels et systèmes internes ou à des événements extérieurs. Cette définition inclut le risque juridique, mais exclut les risques stratégiques et de réputation.

b. Organisation de la gestion des risques opérationnels

Rôle de la Direction des Risques

Afin de répondre aux exigences de Bank AL Maghrib et de respecter les saines pratiques de gestion des risques opérationnels, le CIH a créé une entité chargée des risques opérationnels rattachée à la Direction des Risques. Le risque opérationnel est donc traité comme un risque à part entière, au même titre que le risque de crédit ou de marché.

Processus de Gestion des risques opérationnels

Afin de cerner l'ensemble du périmètre relatif à la gestion des risques opérationnels, la banque a mis en place un progiciel dédié et a assuré des actions de conduite de changement pour les intervenants dans le processus de gestion de ces risques. Ce progiciel permet une gestion en workflow des déclarations d'incidents (agences et entités centrales), des exercices d'autoévaluation et la conduite de plans d'actions correctives.

Un reporting est adressé régulièrement au Comité Pilotage des Risques Opérationnels et au comité Management des Risques ce qui permet une prise de décision sur les actions à mener pour la réduction des risques.

Le plan de continuité des activités

Le plan de continuité de l'activité est un plan d'action écrit, complet, qui expose les procédures et les systèmes nécessaires pour poursuivre ou rétablir les opérations de l'établissement de façon planifiée en cas de perturbations opérationnelles.

Le projet plan de continuité d'activité est en phase avancée; il couvre aujourd'hui 90% des processus vitaux de la banque.

III.3. Risque de marché

a. Définition du risque de marché

On entend par risque de marché, les risques de pertes liées aux variations des prix du marché. Ils recouvrent :

- Les risques de taux et de position sur titres de propriété relatifs aux instruments inclus dans le portefeuille de négociation ;
- Le risque de change et le risque sur produits de base encourus sur l'ensemble des éléments du bilan et du hors bilan, autres que ceux inclus dans le portefeuille de négociation.

b. Organisation de la gestion du risque de marché

Rôle de la Salle Des Marchés

La salle des marchés est en charge de la mise en œuvre de la politique de refinancement de la banque à travers le marché, de la gestion de la trésorerie et des portefeuilles titres de la banque et de la gestion de la couverture de la position de change.

Cette entité participe à l'élaboration de la stratégie de refinancement de la banque et elle est chargée de veiller au respect des limites et des ratios réglementaires relatifs à l'activité de la Salle des marchés.

Rôle de la Direction des Risques

La Direction des Risques est en charge de l'évaluation des Risques de Marché. A cet titre, elle décline la stratégie risque en politiques et limites sur les risques de marché et met en place les indicateurs de surveillance et de suivi.

III.4. Gestion Actif - Passif

a. Définition du risque de taux d'intérêt et de liquidité

Le risque de taux d'intérêt se manifeste lorsqu'une évolution défavorable des taux d'intérêt dégrade la situation financière d'une banque.

Le risque de liquidité est défini comme étant le risque pour une banque de ne pas pouvoir s'acquitter, dans des conditions normales, de ses engagements à leur échéance.

Le CIH poursuit le renforcement de son dispositif de gestion des risques de taux et de liquidité en conformité avec les dispositions réglementaires, notamment les directives de Bank Al Maghrib relatives à la gestion des risques de taux et de liquidité publiées en avril 2007.

b. Evaluation des risques de taux d'intérêt et de liquidité

Evaluation du risque global de taux

La méthode d'évaluation du risque de taux d'intérêt utilisée par le CIH se base sur le calcul des gaps de taux fixe (tombées ressources à taux fixe moins tombées emplois à taux fixe) sur chaque maturité (1 mois, 2 mois, 3 mois, 6 mois, 1an, 2 ans...15 ans et plus de 15 ans). Ces gaps sont ensuite actualisés.

La différence entre cette VAN calculée avec les taux actuels et la VAN calculée avec ces taux +100 pb permet de déduire la sensibilité du bilan aux variations des taux.

Une distinction est faite également entre la sensibilité CT (maturités inférieures à 1an), la sensibilité MT (maturités entre 1 et 7 ans) et la sensibilité LT (maturités supérieures à 7 ans).

Evaluation du risque de liquidité

Le suivi du risque de liquidité est assuré via l'évaluation de la trésorerie immédiate et de la trésorerie prévisionnelle.

La gestion de la trésorerie immédiate (court terme) est assurée par la salle des marchés. Un tableau de bord quotidien permettant de calculer le gap quotidien de la trésorerie est établi par le trésorier de la banque.

La gestion de la liquidité (MLT) est assurée par l'entité ALM qui calcule les gaps de liquidité et les présente au Comité ALM.

Suivi des risques de taux et de liquidité

Le suivi des risques de taux et de liquidité est assuré par le Comité ALM, à travers un reporting trimestriel.

En outre, un suivi régulier de ces risques est assuré par la Direction des Risques. Ce suivi est renforcé par des limites d'exposition à ces risques et un système de Reporting régulier.

Les données risques sont agrégées périodiquement afin que la Direction Générale et le Conseil d'Administration puissent disposer d'une vue globale de l'ensemble des risques de taux d'intérêt et de liquidité du CIH. Ces données sont présentées en Comité ALM, Comité Management des Risques et Comité d'Audit.

IV. DONNÉES FINANCIÈRES

IV.1. Bilan consolidé IFRS

Actif

ACTIF	2011	2010	2009
1. Valeurs en caisse, Banques centrales, Trésor public, Service des chèques postaux	1 654 804	1 157 078	1 295 173
2. Actifs financiers à la juste valeur par résultat			
3. Instruments dérivés de couverture			
4. Actifs financiers disponibles à la vente	2 276 818	1 053 759	1 068 557
5. Prêts et créances sur les établissements de crédit et assimilés	300 281	1 444 521	768 036
6. Prêts et créances sur la clientèle	26 950 702	25 164 036	23 944 752
7. Ecart de réévaluation actif des portefeuilles couverts en taux			
8. Placements détenus jusqu'à leur échéance			
9. Actifs d'impôt exigible	75 658	65 572	21 614
10. Actifs d'impôt différé	5	7	
11. Comptes de régularisation et autres actifs	470 769	383 814	777 891
12. Actifs non courants destinés à être cédés			
13. Participations dans des entreprises mises en équivalence	471 937	3 157	3 538
14. Immeubles de placement	518 163	489 614	430 449
15. Immobilisations corporelles	659 620	626 687	987 305
16. Immobilisations incorporelles	79 041	29 441	26 613
17. Ecarts d'acquisition	299 917	10 000	96 220
Total de l'Actif	33 757 714	30 427 685	29 420 148

Passif

PASSIF	2011	2010	2009
1. Banques centrales, Trésor public, Service des chèques postaux			
2. Passifs financiers à la juste valeur par résultat			
3. Instruments dérivés de couverture			
4. Dettes envers les établissements de crédit et assimilés	1 389 829	1 387 108	1 152 539
5. Dettes envers la clientèle	18 722 261	19 124 905	19 561 231
6. Titres de créance émis	7 739 003	5 329 796	4 010 709
7Ecart de réévaluation passif des portefeuilles couverts en taux			
8. Passifs d'impôt exigible	176 976	11 958	23 211
9. Passifs d'impôt différé	93 212	154 439	165 632
10. Comptes de régularisation et autres passifs	1 066 732	876 989	1 059 812
11. Dettes liées aux actifs non courants destinés à être cédés			
12. Provisions techniques des contrats d'assurance			
13. Provisions	177 269	210 223	195 394
14. Subventions et fonds assimilés			
15. Dettes subordonnées et fonds spéciaux de garantie			
16. Capitaux propres	4 392 432	3 332 268	3 251 620
17. Capitaux propres part du groupe	4 392 432	3 332 268	3 251 620
18. Capital et réserves liées	2 660 809	2 280 693	2 280 693
19. réserves consolidées	1 357 836	812 715	868 508
20. Gains ou pertes latents ou différés	5 447	6 018	3 540
21. résultat de l'exercice	368 341	232 842	98 880
22. Intérêts minoritaires			
Total du Passif	33 757 714	30 427 685	29 420 148

IV.2. Compte de produits et charges consolidés IFRS

	2011	2010	2009
1. + Intérêts et produits assimilés	1 956 923	1 942 793	2 010 592
2. - Intérêts et charges assimilées	(777 562)	(773 850)	(850 564)
3. Marge d'intérêt	1 179 361	1 168 943	1 160 028
4. + Commissions (produits)	146 068	161 952	152 498
5. - Commissions (charges)	(15 211)	(16 432)	(20 295)
6. Marge sur commissions	130 857	145 520	132 203
7. +/- Gains ou pertes nets sur instruments financiers à la juste valeur	0		
8 +/- Gains ou pertes nets sur actifs financiers disponibles à la vente	21 158	170 262	108 268
9. + Produits des autres activités	86 120	96 988	154 962
10. - Charges des autres activités	(99 195)	(76 060)	(71 164)
11. Produit net bancaire	1 318 301	1 505 653	1 484 297
12. - Charges générales d'exploitation	(707 408)	(969 693)	(787 161)
13. - Dotations aux amortissements et aux dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles	0	(69 688)	(96 215)
14. Résultat brut d'exploitation	560 098	466 272	600 921
15. Coût du risque	(83 045)	(461 919)	(493 470)
16. Résultat d'exploitation	477 052	4 353	107 451
17. +/- Quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	29 831	1 419	1 128
18. +/- Gains ou pertes nets sur autres actifs	29 831	265 493	19 031
19. +/- Variations de valeurs des écarts d'acquisition	57 541	0	(3 320)
20. Résultat avant impôt	564 424	271 266	124 290
21. - Impôt sur les résultats	(196 083)	(38 424)	(25 409)
22. +/- Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession			
23. Résultat net	368 341	232 842	98 881
24. Intérêts minoritaires	0		
25. Résultat net - part du groupe	368 341	232 842	98 881
26. Résultat de base par action	13,8	10,2	4
27. Résultat dilué par action	13,8	10,2	4

AVERTISSEMENT

Les informations précitées ne constituent qu'une partie de la note d'information visée par le Conseil Déontologique des Valeurs Mobilières (CDVM) sous la référence n° VI/EM/011/2012 le 18 avril 2012 Le CDVM recommande la lecture de l'intégralité de la note d'information qui est mise à la disposition du public en langue française.