

## HOLDING PUBLIC SERVICES

EPE/EGH El-Aurassi

Société par actions

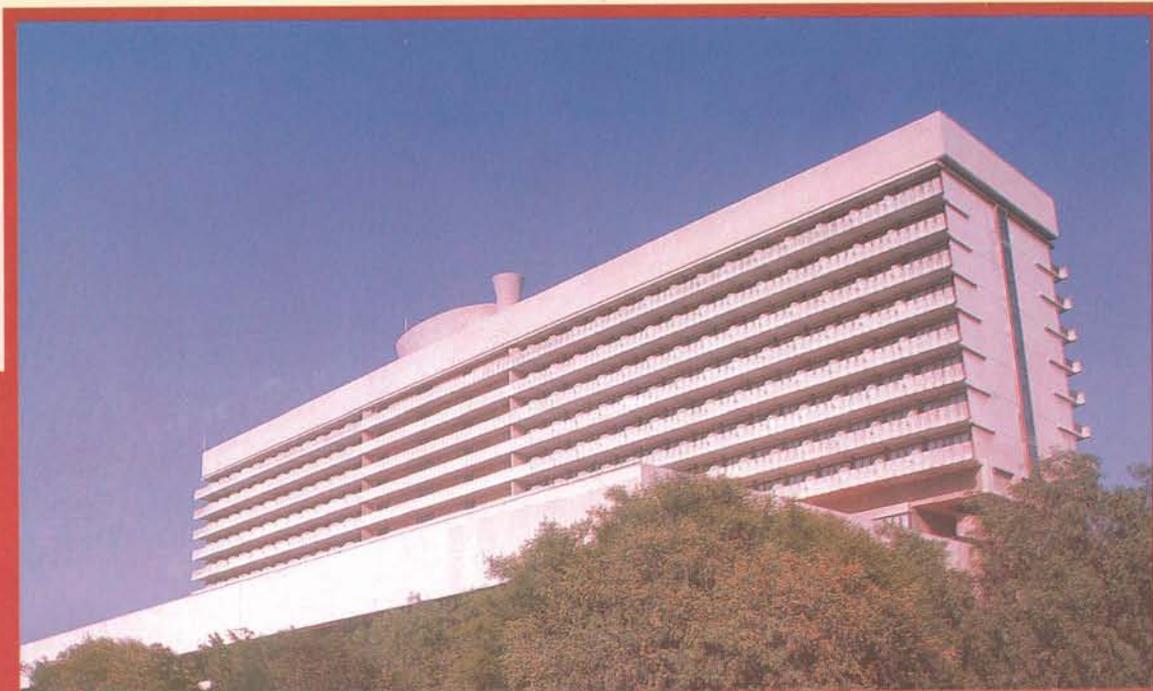
au capital de 1 500 000 000 DA

SIEGE SOCIAL :

2, boulevard Frantz-Fanon

Les Tagarins - Alger

# NOTICE D'INFORMATION



Hôtel El-Aurassi 

OFFRE PUBLIQUE DE VENTE DE 1.200.000 ACTIONS - PERIODE DE L'OFFRE : DU 15 JUIN AU 15 JUILLET 1999  
PRIX DE L'ACTION 400 DA - VISA COSOB N° 99/01 DU 24 MAI 1999

**HOLDING PUBLIC SERVICES**

**EGH El-Aurassi**

Société par actions au capital de 1 500 000 000 DA  
2, bd Frantz-Fanon, Les Tagarins, Alger  
Visa COSOB 99/01 du 24/5/1999

# **NOTICE D'INFORMATION 99**

## **OFFRE PUBLIQUE DE VENTE**

Prix de l'action : 400 DA  
Valeur nominale : 250 DA  
Nombre d'actions : 1 200 000

Période de l'offre ouverte  
**DU 15 JUIN AU 15 JUILLET**

BANQUES DE PLACEMENT : CPA, BEA, BNA, BADR, CNEP, CNMA, BDL  
IOB (INTERMÉDIAIRES EN OPÉRATIONS DE BOURSE) : Errached El-Mali, SOGEFI, SOFICOP, SPDM

# Avertissement

Le visa de la commission ne peut être assimilé à une recommandation de souscription ou d'achat des titres proposés. Il ne comporte aucun jugement, aucune appréciation sur l'opération projetée. Il vérifie seulement que les informations fournies par la notice d'information visée paraissent véridiques et suffisantes pour que l'investisseur potentiel puisse fonder sa décision.

# Sommaire

## PRÉSENTATION DE L'EGH EL-AURASSI ET DE L'OPÉRATION

### CHAPITRE I : INFORMATIONS CONCERNANT L'OPÉRATION

- I.1 Offre publique de vente
  - I.1.1 Décisions qui sont à l'origine de l'opération
  - I.1.2 Montant de l'Offre publique de vente
  - I.1.3 Prix de l'offre
  - I.1.4 Produit brut et estimation du net de l'offre et emploi du produit net
  - I.1.5 Charges relatives à l'opération
  - I.1.6 Date de jouissance des titres
  - I.1.7 Période de l'offre
  - I.1.8 Etablissements domiciliataires
  - I.1.9 Conditions de délivrance des actions
  - I.1.10 Garantie de bonne fin
  - I.1.11 But de l'offre
  - I.1.12 Régime fiscal applicable
  - I.1.13 Contrat de liquidité

### CHAPITRE II

- II. Informations concernant l'émetteur
  - II.1 Renseignements à caractère général

- II.2 Capital
  - II.2.1 Composition du capital
  - II.2.2 Conditions statutaires de modification du capital social
  - II.2.3 Evolution du capital social
- II.3 Répartition du capital social
  - II.3.1 Nombre d'actionnaires qui possèdent directement ou indirectement 5 % ou plus du capital social
  - II.3.2 Mouvements ayant affecté la répartition du capital

### CHAPITRE III

- III. Activité
  - III.1 Présentation de la société
    - III.1.1 Historique
    - III.1.2 Organigramme
    - III.1.3 Réglementation
    - III.1.4 Caractéristiques essentielles de l'activité
    - III.1.5 Renseignements concernant les banques et établissements financiers
    - III.1.6 Débouchés et place sur le marché
    - III.1.7 Principales installations
    - III.1.8 Personnel
    - III.1.9 Investissements
    - III.1.10 Approvisionnements
  - III.2 Renseignements sur les filiales et participations
  - III.3 Litiges
  - III.4 Contrats et engagements importants
  - III.5 Facteurs de risques

## CHAPITRE IV

### IV. RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

- IV.0 Principes généraux
- IV.1 Comptes consolidés
- IV.2 Renseignements financiers sur la société
  - IV.2.1 Comptes de résultats
  - IV.2.2 Bilan
  - IV.2.3 Notes annexes
  - IV.2.4 Tableau des affectations de résultats
  - IV.2.5 Filiales et participations
- IV. 2.6 Tableau des ressources et utilisation des fonds
- IV.3 Marché et rendement des titres
  - IV.3.1 Nombre de titres cotés
  - IV.3.2 Politique de dividendes

## CHAPITRE V

### V. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

- V.1 Administrateurs et dirigeants
  - V.1.1 Organe d'administration ou de surveillance
  - V.1.2 Direction
  - V.1.3 Politique d'information
- V.2 Intérêts des dirigeants dans la société
- V.3 Contrôle externe de la société

- V.3.1 Commissaire aux comptes
- V.3.2 Autres auditeurs externes

## CHAPITRE VI

### VI. EVOLUTION RÉCENTE, BUT DE L'ÉMISSION ET PERSPECTIVES D'AVENIR

- VI.1 Evolution récente de la société
  - VI.1.1 Le chiffre d'affaires
  - VI.1.2 Le volume d'activité
  - VI.1.3 Les investissements
- VI.2 But de l'émission - perspectives d'avenir
  - VI.2.1 Le marché
  - VI.2.2 Les orientations stratégiques
  - VI.2.3 Perspectives d'avenir

## CHAPITRE VII

### VII. ATTESTATION DES PERSONNES QUI ASSUMENT LA RESPONSABILITÉ DE LA NOTICE D'INFORMATION

- VII.1 Signature et fonction des personnes qui assument la responsabilité de la notice d'information
- VII.2 Signature du commissaire aux comptes

# Présentation de l'EGH El-Aurassi et de l'opération

Hôtel classé cinq (5) étoiles, El-Aurassi a été inauguré et mis en exploitation le 2 mai 1975. Il a fait l'objet d'une rénovation et d'un rééquipement en 1988. Cet hôtel a été érigé en société par actions le 12 février 1991.

En 1995, dans un souci de renforcement de sa capacité financière, cette société a procédé à une augmentation de capital par incorporation de l'écart de réévaluation passant ainsi d'un capital de 40 millions de dinars à 1,5 milliard de dinars.

L'hôtel est doté d'une capacité technique assez importante, ce qui le place au premier rang des structures hôtelières en Algérie.

En effet, l'hôtel dispose de moyens d'exploitation très diversifiés dont notamment :

- une capacité d'hébergement de 775 lits, soit 455 chambres ;
- trois (3) restaurants offrant près de 1 000 couverts ;
- neuf (9) salles de réunions et de conférences équipées de moyens techniques adéquats (sonorisation, traduction, etc.) ;
- divers équipements d'animation et de détente (discothèque, pisci-

ne, courts de tennis et centre de remise en forme).

Il offre également d'autres prestations pour sa clientèle et notamment une agence de voyages, la location de voitures, une navette hôtel/aéroport d'Alger, des boutiques d'artisanat, des bureaux, etc.

Ces dernières années, et malgré la conjoncture difficile que traverse notre pays, cet ensemble hôtelier a réalisé d'excellentes performances financières dont notamment :

— un accroissement de près de 30 % de son chiffre d'affaires entre 1997 et 1998 ;

— un résultat net après impôt en constante évolution atteignant les 200 millions de dinars en 1998 contre 75 millions de dinars en 1997.

Les résultats prévus pour les prochaines années permettent d'envisager une progression constante de la rentabilité des capitaux propres de l'hôtel.

## LES POINTS FORTS DE L'HÔTEL EL-AURASSI

- Sa notoriété tant au plan national qu'international.
- Sa position géographique qui lui permet de dominer fièrement la ville d'Alger du haut de ses treize étages.
- Capacité technique d'exploitation importante tant pour l'hébergement que pour la restauration.
- Commodités, confort et large gamme de prestations qu'il offre.
- Possède un savoir-faire certain dans l'accueil des grands événements, notamment pour ce qui est de l'organisation des plus grandes conférences et des plus importants congrès.
- Possède un personnel formé et perfectionné, ce qui permet à l'hôtel de constituer une référence en la matière.
- Une politique tarifaire des plus modestes, ce qui lui offre une possibilité de manœuvre très large sur le marché.

# Admission de l'EGH El-Aurassi en Bourse

Conformément à la décision du Conseil national des participations de l'Etat lors de sa réunion du 5 février 1998, dans le cadre du processus de privatisation et de l'ordonnance n° 95-22 du 26 août 1995 relative à la privatisation des entreprises publiques éligibles au programme de privatisation adopté par le Gouvernement, notamment ses articles 25 et 26, l'Assemblée générale extraordinaire du 21 juin 1998 de l'EGH El-Aurassi a adopté les résolutions n° 1 et 2, sur proposition du Conseil d'administration, autorisant l'EGH El-Aurassi à introduire une partie de son capital en Bourse.

La part du capital à céder est de 20 % représentant 1 200 000 actions au prix de vente fixe de 400 DA l'action.

L'opération sera lancée le 15 juin 1999 et sera clôturée le 15 juillet 1999.

L'évaluation financière, économique et industrielle de l'EGH El-Aurassi a été réalisée par le cabinet algérien CECA/SADI.

## CHAPITRE I

### INFORMATIONS CONCERNANT L'OPÉRATION

#### I.1 - OFFRE PUBLIQUE DE VENTE

##### I.1.1 - DÉCISIONS QUI SONT À L'ORIGINE DE L'OPÉRATION

L'Assemblée générale extraordinaire du 21 juin 1998 a adopté les

résolutions n° 1 et 2, sur proposition du Conseil d'administration, autorisant l'EGH El-Aurassi à introduire en Bourse 20 % de son capital. Cette décision a été prise conformément à la décision du Conseil national des participations de l'Etat lors de sa réunion du 5 février 1998, dans le cadre du processus de privatisation, et de l'ordonnance n° 95-22 du 26 août 1995 relative à la privatisation des entreprises publiques éligibles au programme de privatisation adopté par le Gouvernement, notamment ses articles 25 et 26.

#### I.1.2 - MONTANT DE L'OFFRE PUBLIQUE DE VENTE

L'Offre publique de vente porte sur 1 200 000 actions sur un total de 6 000 000 d'actions ordinaires de valeur nominale de 250 DA, soit 20 % du capital d'EGH El-Aurassi. Au terme de cette opération, la participation de l'Etat s'établira à 80 % par le biais du Holding Public Services.

#### FORME ET CATÉGORIE DE TITRES

Les actions, objet de la présente Offre publique de vente, sont ordinaires, nominatives, entièrement libérées à la souscription et librement cessibles.

#### DATE DE JOUISSANCE DES TITRES

Les actions, objet de la présente Offre publique de vente, portent jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 1999.

#### DROITS ATTACHÉS

Chaque action confère à son détenteur le droit de vote, le droit au résultat, le droit préférentiel de souscription proportionnel au montant des actions détenues, ainsi que le droit au boni/mali de liquidation.

### ● LE DROIT DE VOTE

L'exercice du droit de vote à l'Assemblée générale est fixé par les dispositions du Code de commerce. Le droit de vote confère à l'actionnaire le droit de statuer sur la gestion des affaires de la société, de procéder à la désignation des organes de gestion, d'approuver les comptes sociaux de la société, de répartir les bénéfices et d'autoriser toute modification du capital.

### ● LE DROIT AU RÉSULTAT

La détention d'actions ouvre droit à la perception de dividende lorsque la société réalise des bénéfices.

### ● LE DROIT À L'INFORMATION

Chaque actionnaire peut prendre connaissance à tout moment des informations publiées par la société à travers les rapports périodiques d'activité qu'elle doit élaborer.

### ● LE DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION

Dans le cadre d'une augmentation de capital, les anciens actionnaires bénéficient d'un droit préférentiel de souscription proportionnel au montant des actions qu'ils détiennent dans le capital de la société.

### ● LE DROIT AU BONI/MALI DE LIQUIDATION

Dans le cas où la société viendrait à cesser définitivement son activité, l'actionnaire bénéficie du boni de liquidation une fois le passif apuré. En cas de mali de liquidation, les dispositions réglementaires du Code de commerce seront appliquées.

## RÉGIME DE CESSIION DES ACTIONS

### LES ACTIONS SONT LIBREMENT CESSIBLES.

L'acheteur d'actions doit obtenir l'inscription de son nom sur le registre des actionnaires ouvert au niveau de la société, pour pouvoir exercer ses droits.

### MODALITÉS DE PAIEMENT

Toutes les actions, objet de cette Offre publique de vente, sont intégralement libérées au comptant.

En cas de réduction des quantités d'actions demandées, le remboursement se fera dans les dix (10) jours ouvrables suivant le jour de déclaration du résultat de la mise en vente.

### I.1.3 - PRIX DE L'OFFRE

La valeur économique de l'action est de 497,24 DA.

L'estimation de cette valeur est basée sur les résultats des travaux d'évaluation économique de l'EGH El-Aurassi, réalisée par le cabinet CECA/SADI, expert-comptable agréé.

La valeur finale de l'hôtel a été déterminée à partir de combinaisons d'usage utilisées dans les opérations d'ouverture de capital et de privatisation ; ces combinaisons utilisant comme valeurs de référence la valeur patrimoniale (ANC) et la valeur de productivité (VP). S'agissant d'une ouverture minoritaire du capital, la combinaison des deux valeurs de référence s'est faite suivant la formule ci-après :

$$VE = \frac{ANC + 3 VP}{4}$$

La valeur économique de l'action sera présentée selon deux hypothèses, à savoir :

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| - Valeur économique (plafond) :   | 3 095 600 000 DA  |
| - Valeur économique (plancher) :  | 2 871 321 000 DA  |
| - Nombre d'actions :              | 6 000 000 actions |
| - Valeur de l'action (plafond) :  | 515,93 DA         |
| - Valeur de l'action (plancher) : | 478,55 DA         |

soit une valeur économique médiane de 497,24 DA

Le taux de capitalisation retenu est de 9,25 % et correspond à un taux de base de 15 %, déflaté de 7 % et majoré d'une prime de risque de 25 % du fait notamment :

- I du risque spécifique propre à l'hôtel,
- I du risque externe (environnement défavorable),
- I de l'option pour une capitalisation du rendement financier à l'infini.

Le prix d'offre de l'action, découlant de l'avis de l'organisme évaluateur et de la décision de l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de l'EGH El-Aurassi du 13 avril 1999 suivant la résolution n° 3, est fixé à 400 DA l'action ; ce prix est fixe.

### **I.1.4 - PRODUIT BRUT ET ESTIMATION DU PRODUIT NET DE L'OFFRE**

#### **A/ PRODUIT BRUT ESTIMÉ DE L'OFFRE**

Sous toute réserve, le produit brut estimé de l'offre sera de :  
400 DA X 1 200 000 actions = 480 000 000 DA.

#### **B/ PRODUIT NET DE L'OFFRE**

Le produit net de l'offre est obtenu en retranchant du produit brut estimé l'ensemble des charges de l'opération :

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Produit brut estimé (cf.J I.1.4 a) =  | 480 000 000 DA |
| Charges de l'opération (cf.J I.1.5) = | 52 370 000 DA  |
| Produit net :                         | 427 630 000 DA |

#### **C/ EMPLOI DU PRODUIT NET DE L'OFFRE**

L'OPV entre dans le cadre de la privatisation partielle des entreprises publiques économiques.

### **I.1.5 - CHARGES RELATIVES À L'OPÉRATION**

Ces charges s'élèvent à 52,370 millions de dinars et se rapportent à :

#### **A/ COÛT ESTIMÉ DU MONTAGE DE L'OFFRE**

|  | M.DA   |
|--|--------|
| 1- Frais de visa de la notice d'information (COSOB)<br>(0,075 % du montant de l'offre) = | 0,360  |
| 2- Commission d'admission à la négociation (SGBV)<br>(0,05 % du nominal admis) =         | 0,240  |
| 3- Rémunération des intermédiaires en opérations de Bourse                               |        |
| ● Honoraires de conseil et d'accompagnement :  | 0,950  |
| ● Commission de placement suivant contrat  |        |
| EGH El-Aurassi / Groupe IOB (1,75 % de l'offre) =  | 14,000 |
| 4- Frais d'inscription du titre à la Bourse  | 0,300  |

#### B/ COÛT DE COMMUNICATION ET MARKETING

Le coût des actions de communication dans la presse, la télévision, la radio, les différents supports publicitaires ainsi que la réalisation du plan de communication et de promotion pendant la campagne est estimé à : 25,000

#### C/ COÛT D'IMPRESSION DES TITRES

Le coût d'impression des certificats d'actions est estimé à 12 DA l'unité, soit  $12 \times 800\,000 = 9,600$

#### D/ FRAIS D'ÉVALUATION

Le coût d'évaluation économique de l'EGH El-Aurassi (contrat CECA) s'élève à : 0,720

#### E/ FRAIS LÉGAUX ET ADMINISTRATIFS

Modification des statuts, enregistrement et publicité légale : 0,800  
Autres frais : 0,400

#### I.1.6 - JOUISSANCE DES TITRES NOUVEAUX

La date d'entrée en jouissance des titres nouveaux est prévue le 1er janvier 1999.

#### I.1.7 - PÉRIODE DE L'OFFRE

La période de l'offre est fixée du 15 juin 1999 au 15 juillet 1999.

#### I.1.8 - ÉTABLISSEMENTS DOMICILIATAIRES

La société par actions Errached-El-Mali, agissant en tant que chef de file du groupe d'intermédiaires en opérations de Bourse (IOB).

La SOFICOP, Société financière en conseil et placement (IOB), la

SPDM, Société de placement en valeurs mobilières (IOB), la SOGEFI, Société générale financière (IOB).

Ces sociétés assureront le placement des actions par le biais de l'ensemble des guichets des banques (CPA, BNA, BEA, BADR, BDL, CNMA, CNEP) implantés sur tout le territoire national.

#### I.1.9 - CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DES ACTIONS

Les modalités et délais de délivrance des actions obéissent aux règles suivantes :

#### RÈGLE GÉNÉRALE :

L'Offre publique de vente est répartie selon les quotas suivants :

|  |       |
|--|-------|
| ● OPCVM, compagnies d'assurances et de réassurances, établissements de crédits, intermédiaires en opérations de Bourse : | 15 %  |
| ● Toute autre personne morale et autres commerçants  | 20 %  |
| ● Salariés de l'hôtel El-Aurassi   | 5 %   |
| ● Autres personnes privées   | 60 %  |
| Total  | 100 % |

Cette segmentation n'est pas définitive, elle peut être modifiée pendant la période de l'offre en accord avec la SGBV et suivant la tendance du marché.

#### ORDRES MULTIPLES

Les personnes physiques sont autorisées à acheter pour leur famille sans limites de nombre de mineurs.

En cas de dépôt de plusieurs ordres auprès d'IOP différents, seul l'ordre portant le plus grand nombre parvenu à la Bourse est accepté par cette dernière.

LES ORDRES D'ACHAT PAR PROCURATION  
NE SONT PAS AUTORISÉS.

L'acquisition d'actions, objet de cette Offre publique de vente, s'effectuera en numéraire et en monnaie nationale seulement.

### **LE PLAFOND DE LA DEMANDE**

Le plafond de la demande est fixé à :

#### **PERSONNES PHYSIQUES**

salariés de l'hôtel : 100 actions

autres personnes privées : 2 000 actions

#### **PERSONNES MORALES**

OPCVM, assurances, établissements de crédits et intermédiaires en Bourse : 100 000 actions avec un minimum de 10 000 actions.

Toute autre personne morale et commerçants : 20 000 actions avec un minimum de 200 actions.

Au cours de l'opération de vente et après dépouillement, si la demande est supérieure à l'offre, les ordres seront satisfaits suivant la procédure de répartition par palier pour chaque segment.

Les ordres d'achat des catégories A et B (institutionnels et personnes morales) peuvent être réduits pour pouvoir servir en priorité les ordres d'achat des catégories C et D (salariés et personnes physiques). De plus, et conformément au décret exécutif n° 96-134 du 14/04/1996, les demandes émanant de personnes physiques et totalisant moins de 75 actions seront intégralement servies.

### **I.1.10 - GARANTIE DE BONNE FIN**

La présente Offre publique de vente ne prévoit ni prise ferme ni garantie de bonne fin pour l'opération.

### **I.1.11 - BUT DE L'OFFRE**

Privatisation partielle de l'hôtel El-Aurassi conformément au décret sur la privatisation des entreprises publiques économiques.

### **I.1.12 - RÉGIME FISCAL APPLICABLE**

Le régime fiscal applicable est celui en vigueur en Algérie.

Les produits des actions et revenus assimilés sont distribués par les sociétés par actions sous forme de dividendes.

### **I.1.13 - CONTRAT DE LIQUIDITÉ**

Un contrat de liquidité sera conclu entre l'EGH El-Aurassi et le Crédit populaire d'Algérie en vue d'assurer et de réaliser des opérations de contrepartie sur le titre El-Aurassi.

# Chapitre II

## CHAPITRE II : INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

### II.1 - RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL DÉNOMINATION SOCIALE

L'entreprise est dénommée Entreprise de gestion de l'hôtel El-Aurassi, par abréviation EGH El-Aurassi.

#### FORME JURIDIQUE

L'EGH El-Aurassi est une entreprise publique économique, société par actions, elle est régie par le Code de commerce, ses statuts et la législation en vigueur.

#### SIÈGE SOCIAL

Le siège social de la société est sis au  
2, boulevard Frantz-Fanon - Les Tagarins - Alger.

#### DATE ET LIEU DE DÉPÔT DES STATUTS

Les statuts ont été établis le 12 février 1991 par Me BENABID Mohamed-Tahar, dont l'étude est sise au 3, avenue du 1er-Novembre - Alger.

#### OBJET SOCIAL

La société a pour objet la fourniture de toutes les prestations liées aux activités de restauration et d'hébergement, ainsi que celles habituellement assurées à l'occasion de réceptions, de conférences, de séminaires et de congrès.

#### REGISTRE DE COMMERCE ET NUMÉRO D'INSCRIPTION

La société est inscrite au Registre de commerce (CNRC) d'Alger 86 B 141.

#### CONSULTATION DES DOCUMENTS DE LA SOCIÉTÉ

Les documents juridiques (statuts, procès-verbaux d'assemblées générales, rapports de commissaires aux comptes et autres documents de la société) peuvent être consultés au siège social de l'entreprise sis au 2, boulevard Frantz-Fanon - Les Tagarins - Alger.

#### RÉPARTITION STATUTAIRE DES BÉNÉFICES

Conformément aux statuts de l'entreprise, la répartition des bénéfices se fait comme suit :

- prélèvement d'un vingtième (1/20) au moins affecté à la constitution d'un fonds de réserve dit « réserve légale ». Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve légale atteint une somme égale au dixième (1/10) du capital social ;
- une part des bénéfices revenant aux travailleurs ;
- toutes les sommes que l'Assemblée générale déciderait d'affecter à des fonds de réserves facultatives ou extraordinaires ou de reports à nouveau dans la limite des dispositions réglementaires ;
- le solde du bénéfice distribuable, s'il existe, est attribué aux actionnaires.

Les fonds de réserves et reports à nouveau peuvent également être distribués, en fonction des décisions de l'Assemblée générale et dans la limite des dispositions réglementaires.

#### EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre.

#### ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'Assemblée générale, ordinaire ou extraordinaire, est convoquée par le Conseil d'administration ou à défaut par le Commissaire aux comptes ou par un ou plusieurs actionnaires réunissant au moins un dixième (1/10) du capital social ou enfin par le liquidateur.

Les convocations sont diffusées par lettre recommandée avec accusé de réception ou par un avis de convocation publié dans un quotidien national et ce, quinze jours au moins avant la réunion.

L'Assemblée générale ordinaire est convoquée au moins une fois par an, notamment pour approuver les comptes de l'exercice clos.

**ETABLISSEMENT ASSURANT LE SERVICE FINANCIER DE L'ÉMETTEUR**  
L'entreprise assure elle-même le service financier avec ses propres moyens.

#### MODIFICATION DES ACTES CONSTITUTIFS DE LA SOCIÉTÉ

1. Augmentation du capital social de 460 000 000 DA par prélèvement sur le compte écart de réévaluation constaté sur le bilan de

l'exercice 1994, suivant résolution n°2 de l'Assemblée générale extraordinaire du 4 juillet 1995.

2. Augmentation du capital social de 1 000 000 000 DA par prélèvement sur le compte écart de réévaluation constaté sur le bilan de l'exercice 1994, suivant résolution n° 2 de l'Assemblée générale extraordinaire du 23 décembre 1995.

## II.2 - CAPITAL

### II.2.1 COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Le montant du capital social est fixé à 1 500 000 000 DA réparti en 6 000 000 d'actions de valeur nominale de 250 DA.

### II.2.2 CONDITIONS STATUTAIRES DE MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

Sur décision de l'Assemblée générale extraordinaire, le capital social est augmenté une ou plusieurs fois, soit par émission d'actions nouvelles, soit par tout autre moyen selon les modalités réglementaires. Dans le cas d'une augmentation de capital, les actionnaires agissent proportionnellement à la valeur des actions qu'ils détiennent, sauf en cas de renonciation expresse à leur droit préférentiel de souscription.

La réduction du capital social est décidée par l'Assemblée générale extraordinaire, qui peut déléguer au Conseil d'administration tous pouvoirs pour la réaliser.

En aucun cas elle ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires et/ou être contraire aux dispositions réglementaires et légales.

### II.2.3 EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL

Montant des variations de capital (en milliers de dinars)

| Année | Augmentation<br>du capital | Incorporation<br>des réserves | Montants<br>successifs<br>du capital | Nombre<br>d'actions<br>total |
|-------|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|
| 1994  |                            |                               | 40 000                               | 400                          |
| 07/95 | 460 000                    | 460 000                       | 500 000                              | 5 000                        |
| 12/95 | 1 000 000                  | 1 000 000                     | 1 500 000                            | 15 000                       |
| 1998  |                            |                               | 1 500 000                            | 6 000 000                    |

L'Assemblée générale extraordinaire du 13 avril 1999 a approuvé, par résolution n° 2, la fragmentation de la valeur nominale de l'action de 1 000 DA à 250 DA.

## II.3 - RÉPARTITION DU CAPITAL

### II.3.1 NOMBRE D'ACTIONNAIRES QUI POSSÈDENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT 5 % OU PLUS DU CAPITAL

Le Holding Public Services détient l'intégralité du capital social de l'entreprise.

### II.3.2 MOUVEMENTS IMPORTANTS AYANT AFFECTÉ LA RÉPARTITION DU CAPITAL

Aucun mouvement important n'a affecté la répartition du capital au cours des deux derniers exercices.

# Chapitre III

## CHAPITRE III : ACTIVITÉ

### III.1 - PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ

#### III.1.1 - HISTORIQUE

L'établissement, classé hôtel cinq (5) étoiles, a été inauguré et ouvert à la clientèle le 2 mai 1975, faisait partie du patrimoine des entreprises nationales SONATOUR, puis ALTOUR et enfin ONCC (Office national des congrès et conférences).

En 1983, et à la faveur d'une restructuration organique, l'hôtel est enfin érigé en entreprise socialiste.

Le 12 février 1991, l'hôtel change de statut juridique puisqu'il est transformé en entreprise publique économique, société par actions au capital social de 40 millions de dinars.

Son capital social initial de 40 millions de dinars, matérialisé par 400 actions de valeur nominale de 100 000 DA chacune, détenu par :

- |   |      |
|---|------|
| - le Fonds de participation Services :            | 40 % |
| - le Fonds de participation Industries diverses : | 30 % |
| - le Fonds de participation Construction :        | 30 % |

En vertu de l'ordonnance n° 95-25 relative à la gestion des capitaux marchands de l'Etat, les actions de l'hôtel ont été intégralement transférées au profit du Holding Public Services.

En 1995, dans un souci de renforcement de la capacité financière (surface nette comptable) de l'hôtel, une augmentation de capital par incorporation de l'écart de réévaluation disponible a été décidée par l'actionnaire unique qu'est le Holding Public Services.

Cette recapitalisation interne a permis au capital social de passer de 40 millions de dinars à 1,5 milliard de dinars, par émission de 14 600 actions gratuites de nominal 100 000 DA au profit des actionnaires.

#### III.1.2 ORGANIGRAMME

Entreprise publique économique de gestion de l'hôtel El-Aurassi  
Société par actions au capital de : 1 500 000 000 DA  
Siège social : bd Frantz-Fanon - Les Tagarins - Alger.

##### **Direction générale**

C. informatique  
Ingénieurs en informatique

##### **Secrétariat D. générale**

Bureau d'ordre

##### **Audit interne**

- Service hygiène et sécurité
- Agents de prévention
- Surveillants
- Entretien
- Espaces verts

#### **D. hébergement**

- Conciergerie
- Business-Center
- Standard
- Réception
- Caisse-réception
- Etages
- Lingerie
- Bureau aéroport

#### **D. Restauration**

- Restaurant Gastro
- Rest. Coffee-shop
- Rest. Pêcherie
- Room Service
- Cuisine centrale
- Cuisine Pêcherie
- Cuisine Coffee-shop
- Brigade petit déjeuner
- Bar 4e
- Bar 3e
- Bar Pêcherie
- Salon dégustation
- Economat
- Mise en place

#### **D. commerciale**

#### **D. personnel/moyens**

- Sce gestion du personnel

- Sce œuvres sociales
- Parc auto
- Papeterie
- Salle de tirage
- Salle des archives

#### **D. finances/comptabilité**

- Sce recouvrement
- Sce comptabilité générale
- Caisse principale
- Sce informatisé gestion des stocks
- Cellule contrôle

#### **D. équip/maintenance**

- Equipements
- Sce appro.
- Magasin/Equip.
- Magasin/Tech.
  
- Maintenance
- Chaufferie
- Maçon./Peint.
- Electricité
- Plomberie
- Sono
- Téléphone
- Taps/Menus.
- Froid/Electroménager
- B. méthode

### **III.1.3 RÉGLEMENTATION**

Le secteur du tourisme est régi essentiellement par le décret n° 85-12 du 26/01/1985 définissant et organisant les activités hôtelières et touristiques modifié et complété par le décret exécutif n° 92-101 du 03/03/1992, ainsi que l'arrêté du 01/02/1992 fixant les critères et normes de classement des établissements d'hébergement et de restauration.

### **III.1.4 - CARACTÉRISTIQUES ESSENTIELLES DE L'ACTIVITÉ**

L'hôtel a opté depuis sa création pour un mode d'organisation fonctionnel.

Ainsi, les activités ont été découpées en fonctions spécialisées marquées par une forte différenciation.

Les activités de l'hôtel se présentent comme suit :

- hébergement ;
- restauration ;
- conférences / réunions ;
- équipements d'animation ;
- autres prestations.

L'hôtel est doté d'une capacité technique

assez importante, représentant une gamme de prestations très large.

Ces moyens d'exploitation installés sont repris ci-après par activité :

#### HÉBERGEMENT :

- capacité : 775 lits
- nombre de chambres : 455

#### RESTAURATION :

- Nombre : 03
  - . restaurant gastronomique,
  - . restaurant Coffee-shop,
  - . restaurant Pêcherie.
- nombre de couverts : 1 000

#### CAPACITÉ CONFÉRENCES / MEETINGS :

L'offre de base de l'hôtel est l'organisation de congrès et conférences, grâce à sa position de leader, de par sa capacité en salles de réunions (8 salles).

Toutes les salles sont équipées de sonorisation avec possibilités de traduction simultanée en quatre langues.

L'hôtel dispose, en outre, d'un secrétariat technique pour les besoins de conférences et est en mesure de fournir le matériel audiovisuel sollicité par le client.

#### EQUIPEMENTS D'ANIMATION :

- Discothèque : 250 places.

- Piscine avec coin barbecue.
- Cinq (5) courts de tennis.
- Centre de remise en forme avec gymnase et hammam.

#### AUTRES PRESTATIONS :

- Agence de voyage : Aurès Tour.
- Business Center : envoi de fax, télex, travaux de secrétariat, Internet, etc.
- Agence de location de véhicules.
- Agence bancaire et change : CPA.
- Compagnies aériennes : Air Algérie, Alitalia.
- Navette directe aéroport d'Alger.
- Station de taxis.
- Parking de 750 places.
- Boutiques artisanat, kiosque à tabacs, etc.
- Location de bureaux (niveau C).

Les domaines d'activités stratégiques restent, pour l'hôtel, l'hébergement et la restauration.

On assiste, depuis 1994, à une redynamisation de l'activité restauration en raison notamment :

- du confort,
- de la sécurité,
- de la qualité des services offerts.

Le volume d'activité réalisé, en termes de chiffre d'affaires, hors taxes, au cours des exercices 1996, 1997 et 1998, est repris ci-après :

U = millier de dinars

|               | 1996    |      | 1997    |      | 1998    |      |
|---------------|---------|------|---------|------|---------|------|
|               | Montant | %    | Montant | %    | Montant | %    |
| Hébergement   | 189 264 | 39,5 | 296 320 | 43,0 | 435 754 | 48,8 |
| Restauration  | 257 544 | 53,8 | 337 747 | 49,1 | 408 807 | 45,8 |
| Autres prest. | 32 050  | 6,7  | 54 494  | 7,9  | 48 292  | 5,4  |
| Total CA HT   | 478 858 | 100  | 688 561 | 100  | 892 853 | 100  |

### III.1.5 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES BANQUES ET ÉTABLISSEMENTS FINANCIERS : N/A

### III.1.6 - DÉBOUCHÉS ET PLACE SUR LE MARCHÉ

#### PRINCIPAUX DÉBOUCHÉS

Les principaux débouchés de l'hôtel restent l'hébergement.

- Séjours d'hommes d'affaires.
- Brefs séjours de week-end.
- Clientèle séminariste.
- Restaurants et bars.
- Petites conférences (séminaires, réunions, signature de convention, symposiums, colloques, rencontres, congrès...).
- Organisation de soirées à thèmes.

- Banquets, réceptions, mariages, anniversaires, défilés de mode, soirées culturelles.
- Expositions, catering (service traiteur), etc.

#### IMPORTANCE RELATIVE DES PRINCIPAUX CLIENTS

Le chiffre d'affaires réalisé durant les deux derniers exercices démontre la prééminence d'une clientèle fidèle qui relève de la catégorie « entreprises publiques et administrations » qui recourt souvent aux services de l'établissement pour l'organisation de séminaires, conférences et symposiums ainsi que pour toutes les activités accessoires à cette activité : secrétariat technique, matériel audiovisuel, traduction instantanée, etc.

L'établissement EGH El-Aurassi a ainsi réalisé avec la première catégorie, en l'occurrence les « entreprises publiques », durant les exercices 1996 et 1997, respectivement 39,65 % et 20,14 % du chiffre d'affaires.

Les administrations et ministères ont pour leur part et pour ces mêmes exercices contribué à la réalisation du chiffre d'affaires de l'hôtel à hauteur de 36,29 % et 56,06 %.

### PLACE DE L'HÔTEL SUR LE MARCHÉ

En dépit d'une forte concurrence liée à l'installation récente de plusieurs hôtels sur la place d'Alger, El-Aurassi continue d'occuper les premières places dans l'organisation de congrès, conférences et séminaires ; cette situation étant due à l'importance de ses espaces, à son emplacement ainsi qu'à son savoir-faire certain qui le rend maître en la matière.

L'hôtel El-Aurassi compte préserver sa place sur ce marché, compte tenu de son ancienneté, de la réputation de son catalogue de ventes et enfin de ses moyens humains et financiers.

### III.1.7 - PRINCIPALES INSTALLATIONS

L'hôtel El-Aurassi, d'une superficie globale de 125 850 m<sup>2</sup>, dont la bâtisse, d'une architecture luxueuse, occupant une superficie de 15 000 m<sup>2</sup>, est équipée de 455 chambres réparties comme suit :

#### CHAMBRES :

- 69 chambres simples
- 320 doubles
- 16 suites juniors
- 14 suites seniors
- 8 appartements
- 1 suite présidentielle

#### RESTAURANTS :

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| - 1 restaurant gastronomique | 150 couverts |
| - 1 restaurant Coffee-shop   | 130 couverts |
| - 1 restaurant Pêcherie      | 150 couverts |
| - 1 salle des banquets       | 300 couverts |
| - 1 bar de la baie           | 120 places   |
| - 1 bar piscine              | 70 places    |
| - 1 bar américain            | 50 places    |
| - 1 salon dégustation        | 150 places   |

La bâtisse et le terrain sont la propriété de la société.

### III.1.8 - PERSONNEL

L'effectif total de l'entreprise au 31/12/1998 est de 645 personnes, ventilé comme suit par catégories socioprofessionnelles :

| Catégorie socioprofessionnelle | Effectif | Répartition (%) |
|--------------------------------|----------|-----------------|
| Cadres                         | 102      | 15,80           |
| Maîtrise                       | 218      | 33,80           |
| Exécution                      | 325      | 50,40           |
| Total                          | 645      | 100,00          |

L'évolution des effectifs des deux derniers exercices, répartie par catégories socioprofessionnelles, est reprise dans le tableau ci-après :

| Catégorie socioprofessionnelle | 1997 | 1998 |
|--------------------------------|------|------|
| Cadres                         | 110  | 102  |
| Maîtrise                       | 229  | 218  |
| Exécution                      | 298  | 325  |
| Total                          | 637  | 645  |

## BILAN SOCIAL

Au cours de l'exercice 1998, la rémunération du personnel et le paiement des charges sociales se sont élevés à 179,523 millions de dinars.

Ce montant est ventilé à travers les rubriques suivantes :

Unité = million de dinars

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Traitements et salaires              | 60 362 |
| Heures supplémentaires               | 0,390  |
| Primes                               | 23,729 |
| Congés payés                         | 8,164  |
| Indemnités et prestations directes   | 51,329 |
| Contributions aux activités sociales | 2,836  |
| Cotisations sécurité sociale         | 32,813 |

De plus, un versement forfaitaire de 10,164 millions/DA a été effectué.

Dans le domaine de la formation et du perfectionnement, diverses actions ayant un caractère quasi permanent sont organisées en direction du personnel chargé notamment de l'hébergement et de la restauration (langues, marketing et techniques de vente, comportements hôteliers).

Cette politique de recyclage et de perfectionnement du personnel de l'établissement vise à améliorer davantage la qualité du service rendu à la clientèle.

## III.1.9 INVESTISSEMENTS

Les différents investissements réalisés durant les trois derniers exercices sont repris dans le tableau ci-après :

Relevé des acquisitions 1996, 1997 et 1998 (Unité = DA)

| Désignation               | 1996       | 1997       | 1998       |
|---------------------------|------------|------------|------------|
| Installations complexes   | 44 242 872 | 20 598 820 |            |
| Matériel et outillage     | 65 254 115 | 15 674 621 | 8 771 203  |
| Equipements bureau        | 992 404    | 579 503    | 1 119 500  |
| Agencement & installation | 9 832 445  | 1 702 736  | 39 416 201 |
| Emballages récupérables   | 37 904     | 118 864    |            |
| Investissement en cours   | 19 982 839 | 34 406 343 | 27 538 488 |
| Equipements sociaux       | 37 600     | 0          | 0          |
| Total                     | 96 099 403 | 96 643 979 | 97 563 076 |

## III.1.10 APPROVISIONNEMENTS

L'approvisionnement de l'entreprise El-Aurassi, compte tenu de son activité, est assuré par le recours presque total à des fournisseurs locaux tant publics (12,50 %) que privés (87,48 %).

Néanmoins certains produits tels que les produits de cuisine, de pâtisserie fine, d'alimentation et boissons sont importés directement de l'étranger par l'entreprise mais ne représentent qu'une partie minime des approvisionnements.

### III.2 RENSEIGNEMENTS SUR LES FILIALES ET PARTICIPATIONS

L'entreprise ne détient aucune participation dans le capital d'une autre entreprise, au même titre qu'elle ne possède pas de filiales.

### III.3 LITIGES

Les principaux cas litigieux qui s'opposent à l'hôtel El-Aurassi sont principalement à caractère social suite à des licenciements du personnel de l'hôtel pour divers motifs et notamment la participation à une grève illégale.

Ces cas contentieux ont été provisionnés dans leur intégralité à 100 %, soit pour un montant global de 5 748 258,63 DA.

Aucun autre litige important pouvant avoir une incidence sensible sur la situation de l'entreprise n'est à signaler durant les trois derniers exercices.

### III.4 CONTRATS ET ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Des contrats avec des fournisseurs étrangers de réputation internationale ont été conclus dans le cadre de la rénovation d'une partie importante des installations et autres moyens d'exploitation de l'hôtel.

Deux contrats ont été signés avec la firme allemande DI-EX, l'un pour le renouvellement de la moquette des salles et l'autre pour l'acquisition du matériel de buanderie pour des montants respectifs de 24 301 636,43 DA et 26 020 051,12 DA.

Un autre contrat a été signé avec une société italienne pour la rénovation des ascenseurs ; le montant de la prestation s'élève à 37 432 672 DA.

Un contrat a été signé avec la société SONATITE pour le renouvellement des appareils téléphoniques de l'établissement ; ce contrat s'élève à 19 018 308 DA.

Enfin, un dernier contrat a été engagé avec la société française GTH pour le renouvellement de la literie de l'hôtel pour un total de 10 648 453, 66 DA.

### III.5 FACTEURS DE RISQUES

L'ouverture du marché de l'hôtellerie aux investisseurs étrangers, mouvement perceptible en ce moment avec l'ouverture de grands hôtels de renommée internationale, aura sans nul doute un impact certain sur l'intensification des forces de la concurrence tant nationale qu'internationale.

Cette intensité concurrentielle peut être considérée comme moyenne à court et moyen terme, ce qui la rend maîtrisable par l'hôtel dans la conjoncture actuelle caractérisée par un déficit important d'établissements de luxe.

En effet, l'hôtel dispose de suffisamment d'atouts pour faire face à cette concurrence ; on notera notamment son offre de services très diversifiée, sa politique de prix et son savoir-faire reconnu.

Les politiques salariales des grands ensembles hôteliers de la capitale constituent également un risque majeur pour l'hôtel, en ce sens qu'elles peuvent s'emparer à tout moment d'un personnel hautement qualifié disposant d'une longue expérience dans le domaine.

# Chapitre IV

## CHAPITRE IV : RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

### IV. PRINCIPES GÉNÉRAUX

La comptabilité est tenue conformément aux principes du Plan comptable national en vigueur.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, de continuité d'exploitation, de permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre et de l'indépendance des exercices.

### IV.1 COMPTES CONSOLIDÉS : NÉANT

### IV.2 RENSEIGNEMENTS FINANCIERS SUR LA SOCIÉTÉ

Les états financiers des exercices 1994, 1995, 1996 et 1997 ont été approuvés et certifiés par le Commissaire aux comptes. Les observations et remarques soulevées sont prises en charge par l'entreprise.

## IV.2.1 COMPTES DE RÉSULTAT

U = milliers de dinars

| Libellé                            | 1996            | 1997            | 1998            |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Ventes de marchandises             | 57 065          | 72 468          | 67 998          |
| Marchandises consommées            | 13 190          | 19 633          | 18 531          |
| <b>Marge brute</b>                 | <b>43 875</b>   | <b>52 835</b>   | <b>49 467</b>   |
| Production vendue                  | 200 479         | 265 279         | 340 809         |
| Prestations fournies               | 221 313         | 350 814         | 484 046         |
| Transf. charges production         | 570             | 509             | 1 783           |
| Mat. et fournit. consommées        | 85 701          | 122 594         | 157 511         |
| Services                           | 39 325          | 49 426          | 58 515          |
| <b>Valeur ajoutée</b>              | <b>341 211</b>  | <b>497 417</b>  | <b>660 078</b>  |
| Produits divers                    | 43 880          | 19 745          | 50 104          |
| Transf. charges exploit.           | 5 590           | 4 248           | 3 732           |
| Frais de personnel                 | 154 182         | 163 811         | 179 623         |
| Impôts et taxes                    | 26 504          | 36 066          | 43 269          |
| Frais financiers                   | 4 811           | 3 687           | 3 117           |
| Frais divers                       | 6 862           | 5 998           | 6 982           |
| Dotations aux amort. & prov.       | 112 767         | 134 279         | 129 563         |
| <b>Résultat d'exploitation</b>     | <b>85 555</b>   | <b>177 569</b>  | <b>351 359</b>  |
| Produits hors exploit.             | 84 785          | 98 693          | 91 473          |
| Charges hors exploit.              | 103 762         | 168 961         | 158 298         |
| <b>Résultat hors exploit.</b>      | <b>(18 977)</b> | <b>(70 268)</b> | <b>(66 825)</b> |
| <b>Résultat brut de l'exercice</b> | <b>66 578</b>   | <b>107 301</b>  | <b>284 535</b>  |
| Impôt sur le bénéfice              | 22 188          | 31 721          | 67 442          |
| <b>Résultat net de l'exercice</b>  | <b>44 390</b>   | <b>75 580</b>   | <b>217 093</b>  |

## IV.2.2 BILAN

### IV.2.2.1 ACTIF

U = millier de dinars

| Libellé                          | 1996             | 1997             | 1998             |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Investissements :</b>         |                  |                  |                  |
| Frais préliminaires              |                  | 114 021          | 57 011           |
| Terrains                         | 41 085           | 543 672          | 543 672          |
| Equipements de production        | 1 602 051        | 2 474 425        | 2 449 321        |
| Equipements sociaux              | 323              | 225              | 196              |
| Investissements en cours         | 43 507           | 34 406           | 27 538           |
| <b>Investissements nets</b>      | <b>1 686 966</b> | <b>3 166 749</b> | <b>3 077 738</b> |
| <b>Stocks :</b>                  |                  |                  |                  |
| Marchandises                     | 11 466           | 26 224           | 20 186           |
| Matières et fournitures          | 50 241           | 64 543           | 60 105           |
| Stocks à l'extérieur             | 148              | 193              | 1 026            |
| <b>Stocks (valeurs nettes)</b>   | <b>61 855</b>    | <b>90 960</b>    | <b>81 317</b>    |
| <b>Créances :</b>                |                  |                  |                  |
| Créances d'investissement        | 248 914          | 272 694          | 479 735          |
| Créances de stocks               | 3 432            | 2 165            | 1 824            |
| Créances stés apparentées        | 0                | 40 066           | 40 000           |
| Avances pour compte              | 8 247            | 7 073            | 9 098            |
| Avances d'exploitation           | 22 233           | 25 265           | 35 478           |
| Créances sur clients             | 148 647          | 264 012          | 193 121          |
| Disponibilités                   | 119 692          | 172 075          | 263 594          |
| Comptes débiteurs du passifs     | 39               | 0                | 329              |
| <b>Créances (valeurs nettes)</b> | <b>551 204</b>   | <b>783 350</b>   | <b>1 023 179</b> |
| <b>Total net</b>                 | <b>2 300 025</b> | <b>4 041 059</b> | <b>4 182 234</b> |

#### IV.2.2.2 PASSIF

U = millier de dinars

| <b>Libellé</b>                 | <b>1996</b>      | <b>1997</b>      | <b>1998</b>      |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Fonds propres :                |                  |                  |                  |
| Capital social                 | 1 500 000        | 1 500 000        | 1 500 000        |
| Réserve légale                 | 3 208            | 5 428            | 9 207            |
| Réserve facultative            | 32 660           | 32 737           | 33 327           |
| Ecart de réévaluation          | 0                | 227 567          | 227 567          |
| Fonds de renouvellement        | 50 000           | 57 900           | 57 900           |
| Résult. instance affect.       | 590              | 590              | 7 673            |
| Prov. p/pertes & charges       | 10 117           | 10 205           | 24 042           |
| <b>Fonds propres nets</b>      | <b>1 596 575</b> | <b>1 834 427</b> | <b>1 859 716</b> |
| Dettes :                       |                  |                  |                  |
| Dettes d'investissement        | 51 713           | 1 433 117        | 1 393 304        |
| Dettes de stocks               | 470              | 285              | 2 041            |
| Détention pour compte          | 41 340           | 66 403           | 76 129           |
| Dettes envers associés         | 419 218          | 459 209          | 439 208          |
| Dettes d'exploitation          | 137 253          | 164 910          | 189 058          |
| Avances commerciales           | 9 066            | 7 048            | 5 658            |
| Comptes créditeurs de l'actif  | 0                | 80               | 27               |
| <b>Dettes (valeurs nettes)</b> | <b>659 060</b>   | <b>2 131 052</b> | <b>2 105 425</b> |
| <b>Résultat de l'exercice</b>  | <b>44 390</b>    | <b>75 580</b>    | <b>217 093</b>   |
| <b>Total net</b>               | <b>2 300 025</b> | <b>4 041 059</b> | <b>4 182 234</b> |

## IV.2.3 NOTES ANNEXES

### PRINCIPES COMPTABLES

La comptabilité est tenue conformément aux principes du Plan comptable national en vigueur.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence et notamment aux postulats suivants :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

## Valorisation des actifs

### 1.1 INVESTISSEMENTS

Ils sont évalués à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais annexes compris) ou à leur coût de production.

### 1.2 STOCKS

Les stocks de marchandises, matières et fournitures sont évalués au coût d'achat.

Les sorties sont valorisées au coût unitaire moyen pondéré.

### 1.3 CRÉANCES

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

Une provision est pratiquée pour les créances jugées douteuses.

### TERRAINS

Le terrain servant d'assiette à la bâtisse de l'hôtel s'étend sur une superficie de 125 850 m<sup>2</sup> et appartient en toute propriété à l'hôtel.

### EQUIPEMENTS DE PRODUCTION

Deux réévaluations ont été appliquées afin de compenser la dévalorisation des valeurs historiques liées à l'inflation en Algérie.

La première a eu lieu en 1990 et s'est élevée à 128 816 350,46 DA ; la seconde, en 1993, s'est soldée par un écart de réévaluation de 1 463 952 809,21 DA.

Une autre réévaluation s'est faite en 1997 à hauteur de 227 567 000 DA, à la suite de l'évaluation domaniale de l'ensemble du patrimoine de l'établissement, évaluation faite dans le cadre de la régularisation dudit patrimoine.

Les équipements de production en valeur brute ont, durant les trois derniers exercices, évolué comme suit :

Unité = DA

| Rubrique                | 1996             | 1997             | 1998             |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Bâtiments               | 1 675 650        | 2 620 186        | 2 620 186        |
| Installations complexes | 241 076          | 285 319          | 333 062          |
| Matériel et outillage   | 341 453          | 356 820          | 365 359          |
| Matériel automobile     | 8 125            | 8 125            | 8 125            |
| Emballages récupérables | 91               | 129              | 248              |
| Autres équipements      | 350 301          | 351 583          | 390 155          |
| <b>Total</b>            | <b>2 616 696</b> | <b>2 622 162</b> | <b>3 717 135</b> |

## INVESTISSEMENTS EN COURS

Ils sont constitués essentiellement d'installations complexes, d'agencements et de travaux de rénovation en cours de réalisation à la date de clôture des bilans.

### AMORTISSEMENTS

Les frais préliminaires sont résorbés annuellement selon le mode linéaire.

Les amortissements pour dépréciation des actifs corporels sont calculés selon le mode linéaire et en fonction de la spécificité de chaque immobilisation.

Les durées de vie retenues pour les principales rubriques d'immobilisation sont les suivantes :

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| ● Frais préliminaires                | 3 ans  |
| ● Bâtiments                          | 50 ans |
| ● Installations complexes            | 20 ans |
| ● Matériel et outillage              | 10 ans |
| ● Matériel automobile                | 5 ans  |
| ● Mobilier et matériel de bureaux    | 10 ans |
| ● Emballages récupérables            | 10 ans |
| ● Agencements et aménagements divers | 10 ans |
| ● Equipements sociaux                | 10 ans |

On notera que les immobilisations ayant fait l'objet d'une réévaluation sont amorties en fonction de la durée de vie restante.

## TABLEAU DES AMORTISSEMENTS CUMULÉS

Unité = millier de dinars

| Rubriques/année         | 1996      | 1997      | 1998      |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Frais préliminaires     | 0         | 57 011    | 114 021   |
| Bâtiments               | 410 911   | 472 520   | 551 077   |
| Installations complexes | 91 852    | 109 670   | 121 639   |
| Matériel et outillages  | 195 217   | 228 336   | 249 689   |
| Matériel de transport   | 6 452     | 7 502     | 7 963     |
| Emballages récupérables | 27        | 61        | 107       |
| Autres équipements      | 309 863   | 330 423   | 337 142   |
| Total                   | 1 014 322 | 1 205 523 | 1 381 638 |

### STOCKS

L'importance des stocks en valeur, rapportés aux consommations de l'exercice, s'explique par le souci constant de l'établissement de maintenir dans les meilleures conditions possibles l'ensemble des installations et d'assurer ainsi des prestations de qualité.

### LES PROVISIONS

Les provisions pour dépréciation de stocks pratiquées lors des arrêtés comptables se présentent comme suit :

Unité = millier de dinars

| Rubriques/année           | 1996  | 1997  | 1998  |
|---------------------------|-------|-------|-------|
| ● Boissons                | 437   | 437   | 437   |
| ● Matières et fournitures | 1 946 | 2 282 | 2 282 |
| Total                     | 2 383 | 2 719 | 2 719 |

## LES CRÉANCES

Créances d'investissement

Elles se composent, en valeur brute, des éléments suivants :

Unité = millier de dinars

| Rubriques/année              | 1996    | 1997    | 1998    |
|------------------------------|---------|---------|---------|
| ● Avances & acptes s/invest. | 6 490   | 788     | 12 952  |
| ● Cautionnements versés      | 264     | 296     | 183     |
| ● Déposit. dinars            | 200 000 | 200 000 | 350 000 |
| ● Déposit. devises           | 42 160  | 71 610  | 116 600 |
| Total                        | 248 914 | 272 694 | 479 735 |

Créances s/associés et stés apparentées (en milliers de dinars)

| Année                   | 1996 | 1997   | 1998   |
|-------------------------|------|--------|--------|
| Holding Public Services | 0    | 40 000 | 40 000 |
| Œuvres sociales Aurassi | 0    | 66     | 0      |
| Total                   | 0    | 40 066 | 40 000 |

Le montant de 40 000 000 DA représente une régularisation

du compte courant des associés, conformément à la résolution n° 5 de l'AGO du 21 juin 1998.

Créances sur clients (en milliers de dinars)

| Année                  | 1996    | 1997    | 1998    |
|------------------------|---------|---------|---------|
| Débit. ville           | 119 771 | 253 727 | 183 383 |
| Débit. hôtel           | 3 861   | 7 107   | 3 275   |
| Débit. O. sociales     | 103     | 0       | 51      |
| Autres débiteurs       | 1 805   | 2 150   | 5 857   |
| Débit. chèques impayés | 584     | 1 028   | 555     |
| Créances douteuses     | 38 008  | 47 460  | 65 108  |
| Autres créances        | 22 523  | 0       | 0       |
| Total                  | 186 655 | 311 472 | 258 229 |

Une provision est constituée pour les créances jugées douteuses. Le montant des créances douteuses pour 1998 s'élève à 65 108 062 DA, montant totalement provisionné au 31/12/1998.

Disponibilités (en milliers de dinars)

| Rubriques/année            | 1996    | 1997    | 1998    |
|----------------------------|---------|---------|---------|
| ● Comptes bancaires dinars | 80 404  | 127 013 | 92 197  |
| ● Compte bancaire devises  | 36 474  | 30 369  | 29 970  |
| ● Caisse                   | 201     | 1 150   | 996     |
| ● Accréditifs              | 2 613   | 13 543  | 140 431 |
| Total                      | 119 692 | 172 075 | 263 594 |

## 12. PROVISIONS POUR PERTES ET CHARGES

Des provisions sont constituées pour des pertes probables (personnel licencié) ainsi que pour des charges à répartir sur plusieurs exercices.

## 13. DETTES

Dettes d'investissement (en milliers de dinars)

| Rubriques/année        | 1996          | 1997             | 1998             |
|------------------------|---------------|------------------|------------------|
| ● Dette Trésor         | 0             | 1 219 556        | 1 219 556        |
| ● Retenue de garantie  | 1 608         | 1 624            | 3 272            |
| ● Cautionnements reçus | 1 376         | 1 299            | 1 202            |
| ● EGT Club des Pins    | 432           | 432              | 432              |
| ● JETA                 | 699           | 699              | 699              |
| ● Schindler            | 47 598        | 38 475           | 25 611           |
| ● Douanes              |               | 171 032          | 142 532          |
| <b>Total</b>           | <b>51 713</b> | <b>1 433 117</b> | <b>1 393 304</b> |

La dette envers le Trésor public représente la facture relative à la régularisation du patrimoine de l'hôtel ainsi que du terrain d'assiette acquis en toute propriété.

Cette dette qui s'élève à 1 219 556 000 DA est payable par émission d'obligations au profit du Trésor public sur une durée de vingt (20) années, rémunérée au taux fixe de 6 % l'an.

La dette envers l'administration des Douanes expire en l'an 2003 et celle de Schindler en l'an 2000.

Dettes de stocks (en milliers de dinars)

| Rubriques/année        | 1996       | 1997       | 1998         |
|------------------------|------------|------------|--------------|
| ● Fournisseurs publics | 100        | 147        | 147          |
| ● Fournisseurs privés  | 338        | 114        | 1 869        |
| ● Facture à recevoir   | 32         | 24         | 25           |
| <b>Total</b>           | <b>470</b> | <b>285</b> | <b>2 041</b> |

Dettes sur associés et sociétés apparentées

Pour 1998, cette dette qui s'élève à 439 208 468 DA représente le solde du compte courant des associés arrêté à cette date ; le principal de ce compte courant s'élevait à l'origine à 404 302 000 DA.

Dettes d'exploitation (en milliers de dinars)

| Rubriques/année            | 1996           | 1997           | 1998           |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|
| ● Créiteurs de services    | 6 017          | 6 756          | 5 708          |
| ● Personnel                | 3 267          | 14 545         | 6 806          |
| ● Impôts et taxes          | 25 684         | 37 208         | 72 581         |
| ● Crédit. frais financiers | 97 352         | 97 352         | 97 352         |
| ● Crédit. frais divers     | 1 355          | 2 314          | 2 314          |
| ● Organismes sociaux       | 2 999          | 6 677          | 4 297          |
| ● Fonds social             | 578            | 58             | 0              |
| <b>Total</b>               | <b>137 252</b> | <b>164 910</b> | <b>189 058</b> |

#### 14. CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires 1998 a été exceptionnel puisqu'il a progressé de près de 29,66 % par rapport à 1997.

Cette progression s'explique par un accroissement des volumes d'activité tant pour l'hébergement avec un taux d'occupation de 74,8 % que pour la restauration dont le taux de fréquentation a atteint 60 % des capacités installées.

#### 15. FRAIS DE PERSONNEL

Les frais de personnel ont évolué en moyenne de + 10,5 % sur les trois derniers exercices et ce, à la faveur d'augmentations de salaires entrant dans le cadre de la convention collective de l'entreprise.

#### 16. CHARGES HORS EXPLOITATION

Elles sont constituées essentiellement de différences de change liées aux importations de produits et de dotations exceptionnelles sur frais préliminaires notamment.

#### 17. PRODUITS HORS EXPLOITATION

Ils sont constitués essentiellement par des reprises sur charges des exercices antérieurs ainsi que des produits des exercices antérieurs.

#### 18. RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE

Comparativement à l'exercice précédent, les résultats de l'exercice 1998 sont dus essentiellement à une amélioration du taux d'occupation des chambres et du taux de fréquentation "restaurant", qui ont eu une incidence directe sur les chiffres d'affaires réalisés par les départements de production.

Ils sont dus également à une meilleure maîtrise des charges, sachant que ces dernières n'ont pas évolué dans les mêmes proportions que les produits.

#### ENGAGEMENTS HORS BILAN

Il n'existe aucun engagement hors bilan au 31/12/1998. De plus l'établissement n'a accordé aucune caution, garantie ou autre hypothèque.

#### IV.2.4 TABLEAU DES AFFECTATIONS DE RÉSULTATS (EN MILLIERS DE DINARS)

| Postes                                | 1993            | 1994       | 1995          | 1996          | 1997          |
|---------------------------------------|-----------------|------------|---------------|---------------|---------------|
| 1. Résult. en instance d'affectation  | 0               | (33 667)   | 590           | 590           | 590           |
| 2. Résultat de l'exercice             | (33 667)        | 34 257     | 44 821        | 44 390        | 75 580        |
| 3. Autres prélèvements                |                 |            |               |               |               |
| <b>Totaux</b>                         | <b>(33 667)</b> | <b>590</b> | <b>45 411</b> | <b>44 980</b> | <b>76 170</b> |
| <b>Affectations</b>                   |                 |            |               |               |               |
| 4. Réserves                           |                 |            |               |               |               |
| Réserve légale                        | 0               |            | 2 241         | 2 219         | 3 779         |
| Réserve facultative                   |                 |            | 8 242         | 77            | 590           |
| 5. Dividendes                         | 0               |            | 20 000        | 20 000        | 40 000        |
| 6. Tantièmes                          | 0               |            | 145           | 137           | 194           |
| 7. Prime d'encourag aux travailleurs  | 0               |            | 14 193        | 14 057        | 23 934        |
| 8. Fonds de renouvellement            | 0               |            | 7 900         |               |               |
| 9. Résultat en instance d'affectation | 0               | 590        | 7 673         |               |               |
| <b>Totaux</b>                         | <b>(33 667)</b> | <b>590</b> | <b>45 411</b> | <b>44 980</b> | <b>76 170</b> |

## IV.2.5 FILIALES ET PARTICIPATIONS

L'entreprise ne possède pas de filiales ni participation dans le capital d'autres entreprises.

## IV.2.6 TABLEAU DES RESSOURCES ET DES EMPLOIS (M. DA)

| Variations du fonds de roulement net global | 1996          | 1997           | 1998            |
|---|---------------|----------------|-----------------|
| Variation "exploitation"                    | (20 867)      | 145 061        | (68 637)        |
| ● Stocks                                    | 9 500         | 29 105         | (9 643)         |
| ● Créances de stocks                        | 1 178         | (1 267)        | (341)           |
| ● Avances pour compte                       | (9 360)       | (1 174)        | 2 025           |
| ● Avances d'exploitation                    | 10 818        | 3 032          | 10 213          |
| ● Créances sur clients                      | (33 003)      | 115 365        | (70 891)        |
| <b>Variation des dettes d'exploitation</b>  | <b>23 841</b> | <b>50 517</b>  | <b>34 241</b>   |
| ● Dettes de stocks                          | (1 175)       | (185)          | 1 756           |
| ● Détention pour compte                     | 14 192        | 25 063         | 9 726           |
| ● Dettes d'exploitation                     | 2 392         | 27 657         | 24 148          |
| ● Avances commerciales                      | 8 432         | (2 018)        | (1 389)         |
| <b>Variation nette exploitation</b>         | <b>2 974</b>  | <b>195 578</b> | <b>(34 396)</b> |
| Variation "hors exploitation"               |               |                |                 |
| Variation des autres débiteurs              | (3 915)       | 63 807         | 207 304         |
| ● Créances d'investissement                 | (3 333)       | 23 780         | 207 041         |
| ● Créances s/associés                       | 0             | 40 066         | (66)            |

|                                 |        |        |          |
|---------------------------------|--------|--------|----------|
| ● Comptes débit. passif         | (582)  | (39)   | 329      |
| Variation des autres créditeurs | 22 476 | 50 678 | (59 866) |
| ● Dettes d'investissement       | 23 159 | 50 598 | (39 813) |
| ● Dettes envers associés        | 0      | 0      | (20 000) |
| ● Comptes créditeurs actif      | (683)  | 80     | (53)     |

|                                      |               |                |                |
|--------------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| <b>Variation nette hors exploit.</b> | <b>18 561</b> | <b>114 485</b> | <b>147 438</b> |
| Variation "trésorerie"               | 63 921        | 61 474         | 91 518         |
| Variation des disponibilités         | 63 921        | 61 474         | 91 518         |
| Variation des avances bancaires      | 0             | 0              | 0              |

|                                   |               |               |               |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Variation nette trésorerie</b> | <b>63 921</b> | <b>61 474</b> | <b>91 518</b> |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|

|  |               |                |                |
|--|---------------|----------------|----------------|
| <b>Variation du fonds de roulement net global</b>    |               |                |                |
| <b>Emplois nets ou ressources nettes</b>             | <b>85 456</b> | <b>371 537</b> | <b>204 560</b> |
| <b>Tableau des ressources et des emplois (M. DA)</b> |               |                |                |

| Emplois  | 1996   | 1997      | 1998    |
|--|--------|-----------|---------|
| 1. Distribution et mise en paiement au cours de l'exercice | 14 338 | 34 221    | 64 128  |
| 2. Acquisition d'éléments d'actif immobilisé               |        |           |         |
| - Immobilisations corporelles                              | 96 099 | 1 499 952 | 97 563  |
| - Immobilisations financières                              | 880    | 0         | 194 990 |
| 3. Reprise s/charges et sorties                            |        |           |         |
| - Amortissements   | 26 245 | 89        | 10 458  |
| - Provisions   | 25 748 | 48 938    | 60 384  |
| 4. Réduction des capitaux propres                          | 32 846 | 0         | 0       |
| 5. Remboursement des dettes à moyen et long terme          | 23 881 | 20 431    | 41 365  |

|                          |                |                  |                |
|--------------------------|----------------|------------------|----------------|
| <b>Total des emplois</b> | <b>220 037</b> | <b>1 603 631</b> | <b>468 888</b> |
|--------------------------|----------------|------------------|----------------|

Variation de fonds de roulement

|                                |        |         |         |
|--------------------------------|--------|---------|---------|
| net global (ressources nettes) | 85 456 | 371 537 | 204 560 |
|--------------------------------|--------|---------|---------|

| <b>Ressources</b> | <b>1996</b> | <b>1997</b> | <b>1998</b> |
|-------------------|-------------|-------------|-------------|
|-------------------|-------------|-------------|-------------|

1. Capacité d'autofinancement de l'exercice :

|                                |         |         |         |
|--------------------------------|---------|---------|---------|
| - Bénéfice net                 | 44 390  | 75 580  | 217 093 |
| - Amortissements               | 115 566 | 117 294 | 129 563 |
| - Provisions                   | 50 508  | 77 370  | 148 879 |
| - Résorpt. frais préliminaires | 0       | 57 011  | 57 011  |

2. Cession ou réduct. éléments de l'actif immobilisé

|                               |        |        |        |
|-------------------------------|--------|--------|--------|
| - Immobilisations corporelles | 33 400 | 308    | 10 458 |
| - Immobilisations financières | 0      | 29 450 | 0      |

3. Augmentation capitaux propres

|                                |        |         |        |
|--------------------------------|--------|---------|--------|
| - Augment. capital ou apports  | 0      | 0       | 0      |
| - Augment. autres cap. propres | 10 483 | 227 567 | 11 452 |

4. Augmentation des dettes à

|                     |        |           |       |
|---------------------|--------|-----------|-------|
| moyen et long terme | 46 049 | 1 390 588 | 1 649 |
|---------------------|--------|-----------|-------|

|                              |        |        |        |
|------------------------------|--------|--------|--------|
| Variation de la dette à long | 23 881 | 20 431 | 41 365 |
|------------------------------|--------|--------|--------|

et moyen terme dont échéance

|                   |       |   |        |
|-------------------|-------|---|--------|
| moins d'une année | 5 097 | 0 | 97 343 |
|-------------------|-------|---|--------|

|                             |                |                  |                |
|-----------------------------|----------------|------------------|----------------|
| <b>Total des ressources</b> | <b>305 493</b> | <b>1 975 168</b> | <b>673 448</b> |
|-----------------------------|----------------|------------------|----------------|

Variation du fonds de roulement

|                           |   |   |   |
|---------------------------|---|---|---|
| net global (emplois nets) | 0 | 0 | 0 |
|---------------------------|---|---|---|

## IV.3. MARCHÉ ET RENDEMENTS DES TITRES

### IV.3.1 NOMBRE DE TITRES COTÉS

Date prévisionnelle de l'introduction : dans les deux mois qui suivent la clôture de l'opération de l'Offre publique de vente.

Le nombre de titres qui seront mis sur le marché est de 1 200 000 actions, représentant 20 % du capital de la société.

### IV.3.2 POLITIQUE DE DIVIDENDES

La décision de distribuer des dividendes relève des prérogatives de l'Assemblée générale des actionnaires.

En tout état de cause, la politique de dividendes à venir prévoit un taux minimum de 30 % du bénéfice net distribuable.

# Chapitre V

CHAPITRE V :  
ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION  
ET DE SURVEILLANCE

## V.1 ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS

### V.1.1 ORGANE D'ADMINISTRATION

L'EGH El-Aurassi est administré par un Conseil d'administration composé de cinq (5) membres dont deux représentants de droit des travailleurs, élus dans les conditions prévues par l'ordonnance n° 71-74 du 16 novembre 1997, complétée et modifiée.

Il choisit parmi ses membres un président auquel il est conféré une partie des pouvoirs du Conseil d'administration.

Dans le cadre de sa mission, en sa qualité de gestionnaire salarié principal, le président est assisté par une équipe dirigeante composée de cinq (5) cadres de direction.

Dans le cadre du contrôle et outre les prérogatives spécialement réservées par la loi à d'autres structures, l'Assemblée générale ordinaire désigne un ou plusieurs commissaires aux comptes parmi une liste d'experts agréés avec mandats de vérifier les documents comptables, de constater la régularité et la sincérité des inventaires, des bilans et l'exactitude des informations données sur le ou les comptes de la société dans le rapport du Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration peut instituer tout comité ou déléguer toute mission de contrôle et de surveillance (auditeurs externes).

**Les membres du Conseil d'administration sont les suivants :**

| Nom et prénoms     | Fonction dans l'entreprise | Fonct.hors entreprise | Mandat hors entreprise |
|--------------------|----------------------------|-----------------------|------------------------|
| Lamri Abdelkader   | PDG                        |                       | Néant                  |
| Meraoubi Abdelhadi | Administrateur             |                       |                        |
| Benmansour Malek   | Administrateur             |                       | Deux (2)               |
| Belgacem Farid     | Représ. travail            |                       | Néant                  |
| Dahoumane Lounis   | Représ. travail            |                       | Néant                  |

### V.1.2 DIRECTION

Les différents postes de responsabilité au niveau de l'EPE EGH El-Aurassi sont assumés par les dirigeants suivants :

#### Cadre dirigeant principal

Nom : Lamri.

Prénom Abdelkader.

Né le : 10 février 1948 à Constantine.

Adresse : 2, boulevard Franz-Fanon, Les Tagarins, Alger.

#### Fonction occupée dans l'entreprise :

Président-directeur général.

Adresse professionnelle actuelle :

2, boulevard Frantz-Fanon, Les Tagarins, Alger.

Fonctions occupées en dehors de l'entreprise : néant.

### **Autres cadres dirigeants**

**M. Kerboub Houcine** : Directeur des Finances et de la Comptabilité.

**M. Sahraoui Abdelghani** : Directeur commercial.

**M. Ouali Missoum** : Directeur du Personnel et Moyens.

**M. Benhalla Mohamed El-Mahfoud** : Directeur de l'Hébergement.

**M. Menkhache El-Hadi** : Directeur des Equipements et Maintenance.

### **V.1.3 POLITIQUE D'INFORMATION**

La société informe ses actionnaires par la mise à leur disposition des procès-verbaux de séances du Conseil d'administration ordinaire et extraordinaire, tableaux de bord de gestion traitant l'ensemble des activités de l'hôtel.

#### **Responsable chargé de l'information**

M. Houcine Kerboub

N° Tél. : 71.72.84.

N° Fax : 71.73.84.

Adresse : 2, boulevard Frantz-Fanon, Les Tagarins, Alger.

Les informations devant faire l'objet d'une diffusion sont communiquées par les voies de publication légales (BOAL).

Elles concernent essentiellement les résolutions adoptées et reportées sur les procès-verbaux de séances du Conseil d'administration de l'entreprise.

### **V.2 INTÉRÊTS DES DIRIGEANTS DANS L'ENTREPRISE**

Le montant global des rémunérations nettes versées aux dix (10) personnes les mieux rémunérées de la société s'est élevé au titre de

l'exercice clos le 31 décembre 1998 à quatre millions cent dix-huit mille neuf cent trente-huit dinars (4 118 938 DA).

L'Assemblée générale ordinaire des actionnaires de l'EGH El-Aurassi a alloué aux membres du Conseil d'administration une somme fixée à 2 850 DA, imposable par administrateur et par réunion du Conseil d'administration au titre des jetons de présence.

Une provision annuelle de 85 500 DA correspondant au paiement des jetons de présence de six réunions du Conseil d'administration est portée aux charges d'exploitation de l'entreprise au titre de l'exercice 1998.

### **V.3 CONTRÔLE EXTERNE DE L'ENTREPRISE**

#### **V.3.1 COMMISSAIRE AUX COMPTES**

M. Bakir Hassane

Adresse : BP 156, Rostomia, 16 071, Alger.

Date d'entrée en fonction : 1996.

#### **V.3.2 AUTRES AUDITEURS EXTERNES :**

néant.

# Chapitre VI

CHAPITRE VI :  
BUT DE L'ÉMISSION ET PERSPECTIVES D'AVENIR

## VI.1 EVOLUTION RÉCENTE DE LA SOCIÉTÉ

### VI.1.1 LE CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires de l'EGH El-Aurassi s'élève à 892,853 millions de dinars au titre de l'exercice 1998, soit une progression de 29,66 % par rapport à 1997.

Ce chiffre d'affaires se répartit par activité comme suit :

En millions de dinars

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Hébergement        | 435,754        |
| Restauration       | 408,807        |
| Autres prestations | 48,292         |
| <b>Total</b>       | <b>892,853</b> |

### VI.1.2 LE VOLUME D'ACTIVITÉ

L'accroissement du chiffre d'affaires total s'explique par une amélioration sensible des taux d'occupation des chambres et de fréquentation des restaurants de l'établissement.

L'évolution comparée du volume d'activité de ces deux secteurs entre 1997 et 1998 a été la suivante :

|                              | 1997           | 1998           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Hébergement</b>           |                |                |
| Nombre de nuitées            | 109 003        | 138 902        |
| Taux d'occupation chambres   | 55,06 %        | 74,80 %        |
| <b>Restauration</b>          |                |                |
| Nombre de couverts           | 188 555        | 234 626        |
| <b>Taux de fréquentation</b> | <b>55,04 %</b> | <b>59,40 %</b> |

Les stocks ont, pour leur part, connu une diminution de près de 11 % entre les deux exercices ; cette diminution ayant affecté plus particulièrement les stocks de boissons.

### VI.1.3 LES INVESTISSEMENTS

Les investissements réalisés en 1998 se rapportent pour l'essentiel à :

- la rénovation de la climatisation et des ascenseurs ;
- de gros travaux d'agencement et d'installation.

Les investissements sont exclusivement financés par des ressources propres (autofinancement).

D'autres investissements sont engagés et seront réalisés durant le premier semestre 1999.

Ces investissements s'inscrivent dans le cadre de la rénovation des installations (moquette, literie, etc.) en prévision de la tenue du sommet de l'OUA, et pour lequel l'hôtel a été retenu pour l'hébergement des délégations.

## VI.2 BUT DE L'ÉMISSION - PERSPECTIVES D'AVENIR

### VI.2.1 LE MARCHÉ

#### VI.2.1.1 TENDANCE GÉNÉRALE

Les tendances observées au niveau de l'évolution du tourisme mondial, notamment par l'Organisation mondiale du tourisme, indiquent un développement accéléré à court terme du tourisme, qui se hisse progressivement vers les sommets de l'activité économique de nombreux pays à vocation touristique.

De plus en plus, sous l'effet du développement du transport aérien qui raccourcit les distances, les personnes voyagent, en effet fréquemment, même vers les destinations les plus éloignées, pour rechercher le plus souvent ce qui est appelé tourisme environnemental, qui permet d'allier le repos, la détente et les loisirs, à la découverte des sites naturels et culturels et des populations.

#### L'ALGÉRIE EST, À CET ÉGARD, UNE DESTINATION DE CHOIX :

- elle se prête à tous les types de tourisme : balnéaire, urbain, saharien, climatique, thermal, d'affaires, de sports, de culture. On peut même y combiner plusieurs types entre eux ;
- son climat est favorable au développement de l'activité durant toute l'année ;
- les moyens de transport et de communication y sont développés ;
- les sites culturels, naturels et historiques y foisonnent ;
- l'activité hôtelière, touristique et thermale y est protégée par des mesures légales et réglementaires qui touchent aussi bien l'expansion

touristique et les conditions d'exercice de l'activité que la formation des personnels ;

- du fait des préjugés favorables dont elle jouit auprès des pouvoirs publics, en tant que source prioritaire de recettes hors hydrocarbures et activité générant des apports indéniables en recettes financières, création d'emplois et en contribution à l'équilibre régional, l'activité est aujourd'hui encouragée et stimulée par des mesures préférentielles, notamment fiscales, très importantes.

Dans ce contexte très favorable, les hôtels concernés par l'opération de privatisation peuvent s'attendre à de bonnes perspectives et à des résultats appréciables, tant le potentiel de demande est fort, dès lors qu'ils se seront libérés des carcans liés à un système de gestion administratif et centralisateur et à l'imcompréhension des différents partenaires (ces obstacles ayant été, cependant, fortement atténués depuis l'avènement des réformes économiques)

Les hôtels algériens disposent, en outre, de possibilités réelles de développement de leurs activités du fait qu'ils occupent des espaces très larges qui se prêtent aux extensions et aux opérations d'élargissement de l'offre ; c'est le cas de l'hôtel El-Aurassi. Ils bénéficient, en outre, du concours, pour la promotion et la commercialisation, d'un vaste réseau d'agences de tourisme et de voyages publiques et privées et d'offices locaux

#### VI.2.1.2 STRATÉGIE DE BRANCHES

Les possibilités offertes par le tourisme revêtent un intérêt considérable pour l'économie nationale. Toutes les branches de l'économie profitent directement ou indirectement du tourisme. Ce dernier

exerce une forte influence sur la richesse nationale, le développement régional, l'emploi et l'équilibre de la balance des paiements.

L'objectif de la stratégie de la branche tourisme, à l'horizon 2000, est de transformer l'Algérie en une destination touristique comparable à celle du Maroc et de la Tunisie d'aujourd'hui. A l'an 2000, les prévisions du marché touristique algérien sont les suivantes :

- Touristes étrangers 1,5 million/an.
- Vacanciers nationaux 1,7 million/an.

Les objectifs généraux assignés à la branche tourisme prévoient :

- un accroissement du potentiel national touristique et une insertion plus active au niveau du tourisme international ;
- une valorisation du patrimoine national touristique ;
- une participation active dans la collecte des ressources en devises.

L'Algérie semble avoir opté pour un tourisme de qualité, plus rémunérateur et plus compatible avec les impératifs d'ordre socioculturel et de préservation de l'environnement. Cette option implique, cependant, de grands services offerts.

En vue de faire face à la concurrence vive sur le marché international, les programmes d'actions à mettre en œuvre, pour la réalisation des objectifs assignés au secteur, prévoient, notamment :

- l'amélioration de la gestion du patrimoine ;
- l'accroissement de la promotion et de la prospection commerciale à l'étranger ;
- la constitution d'un parc d'autobus important et conforme aux normes internationales de qualité (climatisation, confort) ;

- la mise en œuvre d'actions pour le relèvement du niveau de formation en vue d'améliorer l'efficacité des activités du tourisme et de moderniser les systèmes de gestion ;
- la dynamisation des activités annexes au secteur (artisanat, location).

### VI.2.1.3 TENDANCE DU MARCHÉ

Dans ce nouveau contexte environnemental et face à une concurrence qui ne manquera pas de se manifester avec plus de force à l'avenir, l'hôtel El-Aurassi doit conforter sa position en façonnant sa propre image, son propre style, sa propre culture.

L'établissement doit tirer de ses particularités, de sa position et de sa récente histoire un label

Il doit avoir un style et sa devise qui symbolisent sa marque (et son cachet particulier).

Hôtel authentiquement algérien, construit et géré par des Algériens, porteur d'un nom algérien, symbolisant l'histoire et la Révolution nationale, il doit affirmer davantage cette identité en renforçant la cuisine locale, les costumes traditionnels et la musique algérienne.

Parallèlement, il est nécessaire qu'il maîtrise mieux son passé en valorisant tous les événements importants qui s'y sont tenus et les personnalités illustres qu'il a accueillis dans ce cadre.

En outre, il est utile qu'il exploite plus efficacement les possibilités qu'offrent la proximité des stations touristiques du littoral en été, la richesse des potentialités culturelles de la capitale et de ses environs pour occuper et agrémenter le peu de temps dont disposent les

hommes d'affaires et les conférenciers pour mieux apprécier la ville et le pays, les possibilités de jumelage avec l'une des grandes destinations du Sud algérien qui reste, selon les spécialistes du marketing hôtelier, l'atout principal du tourisme algérien.

### VI.2.3 LES PERSPECTIVES

La position de l'hôtel El-Aurassi dans la branche est très favorable.

Cette position ne peut que s'améliorer dans les années à venir sous l'effet de ces mêmes atouts et des efforts déployés dans la rénovation de l'hôtel et dans l'amélioration de son image de marque (notoriété).

Pour preuve, en janvier 1998, l'hôtel a réalisé par moins de :

- 147 % du chiffre d'affaires de l'exercice prévu pour l'hébergement ;
  - et 84 % du chiffre d'affaires de l'exercice prévu pour la restauration.
- De telles performances peuvent être le gage d'un bon investissement. Les moyens d'exploitation dont dispose l'hôtel pourraient permettre de réaliser (sans utilisation intensive) des performances largement supérieures à celles des exercices passés.

Les moyens d'exploitation disponibles ne constituent donc aucunement un handicap à un grand saut tant quantitatif que qualitatif dans un marché appelé à devenir très concurrentiel.

Compte tenu de tous ces éléments positifs, le volume d'activité réaliste se situerait, dans les trois prochaines années, en moyenne à :

- Hébergement / Taux d'occupation 72 %
- Restauration / Taux de fréquentation 68 %

Un volume d'activité supérieur serait peu probable dans la branche hôtellerie.

Le programme de création de valeur futur de l'hôtel s'articule, comme noté supra, autour de grands projets de diversification et d'expansion dans les actuels produits/marchés.

L'impact de ce programme devait atteindre environ 72 % de taux d'occupation et 68 % de taux de fréquentation sur la période 1999/2003.

Avec ces taux d'occupation et de fréquentation, le chiffre d'affaires connaîtrait presque un doublement par rapport aux années 1996, 1997 et 1998.

Le développement du plan d'affaires pour les cinq années à venir se base sur les orientations stratégiques arrêtées par la direction et les atouts et moyens dont jouit l'hôtel El-Aurassi.

Sur cette base, le plan d'affaires prévisionnel / scénario croissance dégage un résultat net de l'ordre de 148 millions de dinars pour 1999.

## SYNTHÈSE DU PLAN D'AFFAIRES

| Année                                      | 1999           | 2000           | 2001           | 2002             | 2003             |
|--|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| <b>Chiffre d'affaires hors taxes</b>       |                |                |                |                  |                  |
| ● Activité hébergement (1)                 |                |                |                |                  |                  |
| - Capacité chambres                        | 166 075        | 166 075        | 166 075        | 166 075          | 166 075          |
| - Taux d'occupation                        | 60 %           | 65 %           | 68 %           | 72 %             | 72 %             |
| - Prix moyen chambre en DA (HT)            | 3 555,00       | 4 266,00       | 4 266,00       | 5 119,20         | 5 119,20         |
| <b>Chiffre d'affaires activité 1</b>       | <b>354 238</b> | <b>460 509</b> | <b>481 764</b> | <b>612 123</b>   | <b>612 123</b>   |
| ● Activité restauration (2)                |                |                |                |                  |                  |
| - Capacité couverts                        | 261 900        | 261 900        | 261 900        | 261 900          | 261 900          |
| - Taux de fréquentation                    | 55 %           | 59 %           | 64 %           | 65 %             | 68 %             |
| - Prix moyen repas en DA (HT)              | 1 659,00       | 1 741,95       | 1 829,05       | 1 920,50         | 2 016,53         |
| <b>Chiffre d'affaires activité 2</b>       | <b>238 971</b> | <b>269 168</b> | <b>306 578</b> | <b>326 936</b>   | <b>359 128</b>   |
| <b>Chiffre d'affaires activité 1+2</b>     | <b>593 209</b> | <b>729 677</b> | <b>788 342</b> | <b>939 059</b>   | <b>971 251</b>   |
| ● Autres prestations (3)                   |                |                |                |                  |                  |
| C.A HT (1+2) x 12 %                        | 66 439         | 87 561         | 94 601         | 112 687          | 116 550          |
| <b>Chiffre d'affaires hors taxes total</b> | <b>659 648</b> | <b>817 238</b> | <b>882 943</b> | <b>1 051 746</b> | <b>1 087 801</b> |
| <b>Chiffre d'affaires hors taxes total</b> | <b>659 648</b> | <b>817 238</b> | <b>882 943</b> | <b>1 051 746</b> | <b>1 087 801</b> |
| Indice de rendement financier brut         | 0,30           | 0,30           | 0,30           | 0,30             | 0,30             |
| Résultat d'exploitation brut               | 197 894        | 245 171        | 264 883        | 315 524          | 326 340          |
| Impôt IBS (25 % en moyenne)                | 49 474         | 61 293         | 66 221         | 78 881           | 81 585           |
| <b>Résultat d'exploitation net</b>         | <b>148 420</b> | <b>183 878</b> | <b>198 662</b> | <b>236 643</b>   | <b>244 755</b>   |

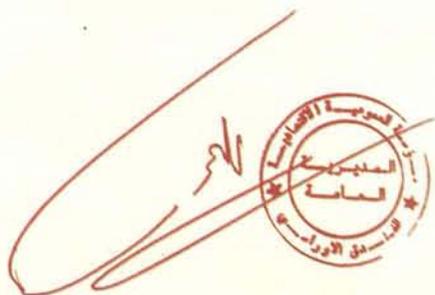
## CHAPITRE VII

### CHAPITRE VII : ATTESTATION DES PERSONNES QUI ASSUMENT LA RESPONSABILITÉ DE LA NOTICE D'INFORMATION

#### VII.1 SIGNATURE ET FONCTION DES PERSONNES QUI ASSUMENT LA RESPONSABILITÉ DE LA NOTICE D'INFORMATION

« A notre connaissance, les données de la présente notice d'information sont conformes à la réalité. Elles comprennent toutes les informations nécessaires aux souscripteurs pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives de la société. Elles ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Le président-directeur général  
**Abdelkader LAMRI**



#### VII.2 SIGNATURE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

« Nous avons procédé à la vérification des informations financières et comptables fournies dans la présente notice d'information effectuant les diligences nécessaires selon les normes de la profession. Nous n'avons pas d'observations à formuler sur la sincérité et la régularité des informations financières et comptables présentées. »

**Hassane BAKIR**

Commissaire aux comptes



Visa de la Commission d'organisation et de surveillance des opérations de Bourse

Par application des articles 41 et 42 du décret législatif n° 93-10 du 23 mai 1993, modifié et complété, relatif à la Bourse des valeurs mobilières, la Commission d'organisation et de surveillance des opérations de Bourse a apposé, sur la présente notice, le visa n° 99/01 du 24 mai 1999.



#### OFFRE PUBLIQUE DE VENTE

Part du capital cédé : 20%

Offre de 1.200.000 actions

Prix de l'action : 400 DA.

Période de l'offre :

du 15 juin au 15 juillet 1999.

Visa COSOB n°99/01 du 24 mai 1999.

 **الأوراسي** Hôtel El-Aurassi