



SOCIETE DE REFINANCEMENT HYPOTHECAIRE

« SRH »

SPA au Capital Social de 4,165 Milliards de Dinars

NOTICE D'INFORMATION

EMPRUNT OBLIGATAIRE INSTITUTIONNEL

Montant : 5.000.000.000,00 DA

Taux d'intérêt annuel : 5,20%

Cet emprunt obligataire n'est pas adossé à de garanties

Visa COSOB N°2017/02 du 06 décembre 2017



« 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 signifie seulement que les informations fournies par la notice d'information visée paraissent véridiques et suffisantes pour que l'investisseur potentiel puisse fonder sa décision.

L'attention des investisseurs potentiels est attirée sur le fait qu'un investissement en valeurs mobilières comporte des risques et que la valeur de l'investissement est susceptible d'évoluer à la hausse comme à la baisse sous l'influence de facteurs internes ou externes à l'émetteur.

Cette notice a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. 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 ».

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION	4
CHAPITRE I- INFORMATIONS CONCERNANT L'OPERATION :	6
I-1 Décisions à l'origine de l'opération	6
I-2 Nombre, valeur nominale, forme et catégorie des titres	6
I-3 Prix d'émission	6
I-4 Produit brut et estimation du produit net de l'émission. Emploi du produit net	7
I-5 Charges relatives à l'opération	7
I-6 Modalités et délais de délivrance des titres	8
I-7 Jouissance des titres	8
I-8 Date de règlement	8
I-9 Taux d'intérêt	8
I-10 Période et mode de souscription	8
I-11 Durée totale et durée de vie moyenne de l'emprunt	9
I-12 Amortissement, remboursement	9
I-13 Exigibilité anticipée	9
I-14 Régime fiscal	10
I-15 Garanties et sûretés	10
I-16 Rang de l'emprunt	10
I-17 Maintien de l'emprunt dans son rang	10
I-18 Masse des Obligataires	11
I-19 Négociation des titres	11
I-20 Établissement assurant le service financier de l'émetteur.....	11
I-21 But de l'émission	11
I-22 Obligations de l'émetteur	12
CHAPITRE II- INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR :	13
II-1 Informations à caractère général	13
II-2 Capital Social	15
CHAPITRE III- PRESENTATION DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE :	17
III-1 Présentation de la SRH	17
III-2 Renseignement sur les filiales et participations	26
III-3 Litiges	27
III-4 Contrats et engagements importants	27
III-5 Les crédits preneurs les plus importants.....	28
III-6 Facteurs de Risques	
CHAPITRE IV- INFORMATIONS FINANCIERES :	32
IV-1 Présentation des principes comptables	32
IV-2 Régime fiscal en vigueur	35

IV-3	<i>Présentation et Analyse des Comptes de résultat</i>	36
IV-4	<i>Présentation et Analyse des Bilans</i>	42
IV-5	<i>Évolution de la structure financière</i>	49
IV-6	<i>Tableau des filiales et participations</i>	52

CHAPITRE V- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES : **53**

V-1	<i>Les Organes d'Administration et de Direction de la SRH</i>	53
V-2	<i>Rémunérations des Membres du Conseil d'Administration</i>	54
V-3	<i>Noms et Prénoms des membres du Conseil d'Administration et de la Direction Générale ...</i>	54
V-4	<i>Politique de Communication</i>	55
V-5	<i>Contrôle externe de la société</i>	55

CHAPITRE VI- EVOLUTIONS RECENTES ET BUT DE L'EMISSION : **57**

VI-1	<i>Évolution récente au 30/06/2017</i>	57
VI-2	<i>But de l'émission et perspectives d'avenir</i>	58

CHAPITRE VII : ATTESTATIONS DES PERSONNES QUI ASSUMENT LA RESPONSABILITE DE LA PRESENTE NOTICE : **63**

VII-1	<i>SIGNATURE DU PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL ET DES COMMISSAIRES AUX COMPTES</i>	63
--------------	---	----

GLOSSAIRE : **64**

INTRODUCTION

Dès ses premières années d'activité, la Société de Refinancement Hypothécaire a joué un rôle important dans le lancement et la promotion du crédit hypothécaire au sein des Banques en mettant à leur disposition des ressources financières à long terme, à des taux attractifs pour le refinancement de leurs portefeuilles. Le projet de la Banque Mondiale sur le crédit hypothécaire en Algérie dirigé par la SRH a fait bénéficier toutes les banques de la place de l'Assistance Technique et de la Formation pour le lancement du crédit hypothécaire en Algérie. Rien qu'à titre indicatif, 3000 cadres de banques ont bénéficié d'une formation métier sur le crédit hypothécaire.

Malgré les mesures attractives mises en place par la SRH dans le cadre du refinancement, la conjoncture financière des banques commerciales qui enregistraient une tendance de surliquidité, représentait un important obstacle. La SRH a vu son portefeuille de refinancement se rétrécir année après année, menaçant ainsi sa pérennité, ce qui l'a poussé à chercher d'autres alternatives pour remédier à la situation. En effet, et afin de s'adapter à cette nouvelle donne, la SRH a décidé de lancer un nouveau produit, en l'occurrence, le leasing immobilier. Cependant, l'effort est constamment déployé en direction des banques pour une éventuelle relance du refinancement hypothécaire.

Le lancement du leasing immobilier a eu lieu courant le premier semestre 2011, suite aux résolutions de l'AGEX tenue le 24/02/2011 et l'autorisation de la Banque d'Algérie du 24/03/2011 portant N° 196/CAB/SG.CMC/2011. La mise en place du nouveau produit a eu un impact positif à double effet, d'une part, sur le devenir de la Société à partir du moment où les Banques ne sollicitaient plus de refinancement, et d'autre part, son effet incontestable pour les entreprises économiques qui ont trouvé un mode de financement plus avantageux et adéquat.

Afin de rationaliser ses ressources financières, la SRH a financé ses opérations de leasing immobilier sur ses fonds propres qui avoisinaient le montant de 3,3 milliards de dinars, et après épuisement de ses ressources propres, la Société a eu recours à des financements bancaires qui ont atteint au 31/12/2016 à 19 milliards de dinars.

Grace à cette démarche, la SRH a développé un chiffre d'affaires à hauteur de 967.481 milliers de dinars courant l'exercice 2016 contre 917.672 milliers de

dinars courant l'exercice 2015, soit une progression de 5%, et a réalisé un résultat de 361.669 milliers de dinars.

Ceci étant dit, le leasing immobilier continue sa progression à sa sixième année consécutive, réalisant ainsi un portefeuille global avoisinant les 21 milliards de dinars avec un encours financier au 31/12/2016 de 15 milliards de dinars.

Dans un souci d'accroître son activité, la SRH a opté pour une émission de titres obligataires pour un montant à lever de 5 milliards de dinars.

La conversion de la Société vers l'émission des titres obligataires qui s'inscrit dans le cadre de son objet social s'explique par les effets novateurs et avérés que procure ce genre d'opérations.

CHAPITRE I- INFORMATIONS CONCERNANT L'OPERATION

I-1- Décisions à l'origine de l'opération

L'Assemblée Générale de la Société de Refinancement Hypothécaire «SRH», tenue en Session Extraordinaire le 16/12/2015 autorise l'émission d'un emprunt obligataire institutionnel d'un montant de Cinq Milliards de Dinars Algériens (5.000.000.000 DA), et donne mandat au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en œuvre cette résolution.

I-2- Nombre, valeur nominale, forme et catégorie des titres

I-2-1- Nombre, valeur nominale :

L'émission porte sur un montant de Cinq Milliards de Dinars Algériens (5.000.000.000 DA) répartis en Cinquante Mille Obligations (50.000), d'une valeur nominale à l'émission de Cent Mille Dinars Algériens (100.000 DA) chacune.

Ces obligations sont remboursables par amortissement annuel constant de la valeur nominale, soit Vingt Mille Dinars Algériens (20.000 DA) par obligation et par an, à partir de la première année jusqu'à la cinquième année.

I-2-2- Catégorie des titres :

Les titres émis sont des obligations ordinaires.

I-2-3- Forme des titres :

Les obligations sont au porteur et dématérialisées. Les titres sont inscrits en compte auprès des teneurs de comptes conservateurs habilités par la COSOB, et ils sont admis aux opérations d'Algérie Clearing.

I-3- Prix d'émission

Les obligations sont émises à 100% de la valeur nominale, soit 100.000 DA par obligation d'une valeur nominale de 100.000 DA.

I-4- Produit brut et estimation du produit net de l'émission :

I-4-1- Le produit brut :

Le produit brut de l'émission obligataire pour un montant nominal souscrit de Cinq Milliards de Dinars Algériens (5.000.000.000 DA) est de Cinq Milliards de Dinars Algériens (5.000.000.000 DA).

I-4-2- Le produit net de l'émission :

Obtenu à partir du produit brut, déduction faite de l'ensemble des charges de l'opération, qui s'élèvent à Quinze Millions Sept Cent Soixante Dix Sept Mille Cinq Cent Dinars Algériens hors taxes (15.777.500 DA).

Le produit net de l'émission est de Quatre Milliards Neuf Cent Quatre Vingt Quatre Millions Deux Cent Vingt Deux Mille Cinq Cent Dinars Algériens (4.984.222.500 DA).

I-4-3- Utilisation du produit net de l'émission :

Le produit net dégagé par l'émission obligataire servira au refinancement des créances hypothécaires d'une part, et d'autre part, au financement de l'acquisition des biens immobiliers au profit de la clientèle dans le cadre du crédit-bail immobilier.

I-5- Charges relatives à l'opération :

Le montant des charges relatives à cette opération s'élève à Quinze Millions Sept Cent Soixante Dix Sept Mille Cinq Cent Dinars Algériens hors taxes (15.777.500 DA), et se répartit comme suit :

I-5-1- Redevances réglementaires :

- Redevance de la COSOB : 0,075% du montant brut de l'émission, soit Trois Millions Sept Cent Cinquante Mille Dinars Algériens (3.750.000 DA);*
- Rémunération versée à ALGERIE CLEARING (adhésion, inscription en compte et opérations sur titres) : Deux Millions Vingt Sept Mille Cinq Cent Dinars Algériens hors taxes (2.027.500DA) sur toute la durée de vie de l'emprunt.*

I-5-2- Rémunération des prestations de services (fixées par les conventions) :

Commission de courtage de la banque Chef de file (CPA Banque) 0,2 % du montant brut levé, soit Dix Millions de Dinars Algériens (10.000.000 DA).

I-6- Modalités et délais de délivrance des titres :

La date d'inscription en compte au nom des souscripteurs des obligations est fixée au [-----] 2018.

I-7- Jouissance des titres :

Les intérêts commencent à courir à partir du [-----] 2018. Les intérêts sont payables annuellement le [-----] de chaque année pendant cinq (05) ans. Lorsque la date de paiement des coupons tombe un jour non ouvré, le paiement aura lieu le premier jour ouvré suivant.

I-8- Date de règlement :

Les obligations sont intégralement réglées à la souscription.

I-9- Taux d'intérêt :

Ces obligations sont émises au taux fixe, dont le détail se présente comme suit :

<i>Années</i>	<i>Taux</i>
<i>2019</i>	<i>5,20%</i>
<i>2020</i>	<i>5,20%</i>
<i>2021</i>	<i>5,20%</i>
<i>2022</i>	<i>5,20%</i>
<i>2023</i>	<i>5,20%</i>

I-10- Période et mode de souscription :

L'émission est destinée initialement et exclusivement aux investisseurs institutionnels.

La période de souscription s'effectue au plus tard dans le semestre qui suit la date d'obtention du visa de la COSOB.

Dans le cas où le montant des demandes est supérieur au montant de l'émission, les demandes seront réduites proportionnellement au montant offert.

Les souscriptions se font au prix fixe du pair et portent sur un nombre minimum de mille (1000) obligations soit cent millions de dinars algériens (100.000.000 DA).

La séance de dépouillement des demandes sera tenue le [-----] 2018.

I-11- Durée totale et durée de vie moyenne de l'emprunt :

La durée des obligations est de cinq (05) ans. La durée de vie moyenne des obligations est de 3 ans et 03 mois (compte tenu de son mode de remboursement par amortissement constant).

I-12- Amortissements, remboursements :

Les obligations objet de la présente notice sont des obligations à remboursement fractionné. Leur mode d'amortissement se fera par imputation de la valeur nominale à raison de 20.000 DA par an et par obligation. Le dernier amortissement correspondra à un remboursement définitif de l'obligation à sa valeur nominale.

Ci-dessous le tableau d'amortissement des obligations :

U=milliers DA

<i>Libellé (en KDA)</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>
<i>Principal début de période</i>	<i>5.000.000</i>	<i>4.000.000</i>	<i>3.000.000</i>	<i>2.000.000</i>	<i>1.000.000</i>
<i>Nombre d'obligations en circulation</i>	<i>50.000</i>	<i>50.000</i>	<i>50.000</i>	<i>50.000</i>	<i>50.000</i>
<i>Valeur nominale des obligations</i>	<i>100</i>	<i>80</i>	<i>60</i>	<i>40</i>	<i>20</i>
<i>Remboursement principal</i>	<i>1.000.000</i>	<i>1.000.000</i>	<i>1.000.000</i>	<i>1.000.000</i>	<i>1.000.000</i>

Nota : L'émetteur s'interdit durant toute la durée de vie de l'emprunt de procéder à des remboursements par anticipation.

I-13- Exigibilité anticipée :

Le représentant de la Masse des obligataires, sur décision de l'Assemblée Générale des obligataires, pourra par notification écrite adressée à l'Emetteur, avec une copie à Algérie Clearing, rendre exigible la totalité des obligations au pair majoré du coupon couru entre la dernière date de paiement d'intérêts et la date de remboursement effective dans les situations suivantes :

- a) *En cas de défaut de paiement par l'Emetteur à sa date d'exigibilité, du principal et/ou des intérêts dus au titre de toute obligation s'il n'est pas remédié à ce défaut par l'Emetteur dans un délai de dix jours ouvrés à compter de cette date d'exigibilité ;*
- b) *En cas d'inexécution par l'Emetteur de toute autre stipulation relative aux obligations (cf. paragraphe I-22 ci-dessous) s'il n'est pas remédié à cette inexécution dans un délai de dix jours ouvrés à compter de la réception par l'Émetteur de la notification écrite dudit manquement donnée par le représentant de la masse des obligataires;*
- c) *Dans le cas d'un manquement aux obligations d'un autre emprunt de l'Émetteur et notamment en cas de défaut de paiement d'une ou plusieurs autres dettes d'emprunt de l'Émetteur;*
- d) *Dans le cas de retrait par les autorités compétentes de la licence permettant à l'Emetteur d'exercer ses activités.*

I-14- Régime fiscal :

Les produits et les plus-values de cession des obligations émises dans la présente opération sont soumis aux dispositions de la réglementation et législation fiscale en vigueur en Algérie.

I-15- Garanties et sûretés :

Le présent emprunt n'est pas adossé à une garantie.

I-16- Rang de l'emprunt :

Les obligations émises en vertu de la présente notice d'information auront le même rang que les dettes non-subordonnées déjà contractées par la SRH.

I-17- Maintien de l'emprunt dans son rang :

La SRH s'engage jusqu'à la mise en remboursement de la totalité de l'emprunt, et sans que cet engagement affecte en rien sa liberté de disposer de la propriété de ses biens, à ne constituer, au profit d'autres dettes ou obligations, aucune hypothèque sur les biens ou droits immobiliers qu'elle peut ou pourra posséder, ni aucun nantissement de fonds de commerce, sans en faire bénéficier « Pari-Passu » les obligations émises en vertu des présentes.

I-18- Masse des Obligataires :

Les porteurs d'obligations de cette émission sont réunis de droit dans une masse obligataire conformément à la législation en vigueur.

Le Crédit Populaire d'Algérie assurera le rôle de mandataire provisoire de la Masse des Obligataires, en attendant la tenue de l'Assemblée Générale des obligataires et la désignation par celle-ci de son mandataire. Il convient de rappeler que la législation en vigueur prévoit que « Sauf restriction décidée par l'Assemblée Générale des obligataires, les mandataires ont le pouvoir d'accomplir au nom du groupement tous les actes de gestion pour la défense des intérêts communs des obligataires». La première Assemblée Générale de la Masse des Obligataires se tiendra au plus tard 60 jours suivant la date d'émission des titres.

I-19- Négociation des titres :

Les obligations de cet emprunt seront négociées sur le marché de gré à gré entre les intermédiaires habilités. La SRH peut ultérieurement demander l'admission de ces titres à la cote officielle de la Bourse d'Alger.

I-20- Établissement assurant le service financier de l'émetteur :

L'administration des titres en circulation (Paiement des intérêts et remboursement du capital) est assurée par Algérie Clearing via l'IOB chef de file « Crédit Populaire d'Algérie».

I-21- But de l'émission :

Cet emprunt est destiné exclusivement aux opérations de refinancement des créances hypothécaires et les opérations de financement en leasing immobilier.

Le produit de l'émission permettra à la SRH, outre la diversification de ses sources de financement, l'amélioration de l'adéquation de la maturité de ses ressources par rapport à ses emplois.

I-22- Obligations de l'émetteur :

Clause 1 : Dividendes, rachats d'actions et versements assimilés aux actionnaires et dirigeants

L'émetteur s'engage à ne pas distribuer de dividendes, procéder à des rachats d'actions ou toute autre forme de paiement aux actionnaires ou aux dirigeants qui auraient pour effet de mettre l'émetteur en situation de ne pas pouvoir respecter ses engagements envers les obligataires, notamment les engagements relatifs aux paiements des coupons et au remboursement du principal.

Clause 2 : Information à transmettre au mandataire de la Masse des Obligataires

La SRH s'engage, tel que prévu par la législation actuellement en vigueur, à transmettre ses documents sociaux au représentant de la Masse des Obligataires dans les mêmes conditions que les actionnaires.

Conformément à l'article 715 bis 91 du Code du commerce (Décret législatif 93-08 du 25 avril 1993) : « Les obligataires ainsi que les représentants de la masse ne peuvent s'immiscer dans la gestion des affaires de la Société. Cependant, les représentants de la masse des obligataires ont accès aux Assemblées Générales des Actionnaires avec voix consultative. Ils ont droit d'obtenir communication des documents sociaux dans les mêmes conditions que les actionnaires ».

Clause 3 : Changement d'activité, fusions-acquisitions

L'Emetteur s'engage à ne pas procéder à la (i) dissolution ou liquidation amiable de l'Emetteur ou (ii) à la fusion, scission, cessation totale ou partielle de son activité, notamment à la suite d'une cession d'actifs ou d'une titrisation quelconque, affectant de manière significative sa capacité à répondre à ses engagements financiers.

CHAPITRE II- INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR

II-1- Informations à caractère général :

II-1-1- Dénomination sociale :

L'émetteur a pour dénomination sociale «Société de Refinancement Hypothécaire», par abréviation « SRH ».

II-1-2- Forme juridique :

La SRH est un Etablissement Public érigé en la forme légale d'une Société par Actions « SPA ». La Société est gérée par un Président Directeur Général sous la supervision d'un Conseil d'Administration.

II-1-3- Agrément Banque d'Algérie :

La Société est agréée en tant qu'Etablissement Financier suivant décision Banque d'Algérie n° 98-01 du 01/09/1998.

II-1-4- Objet social :

La SRH a pour objet, le refinancement des créances hypothécaires dans le cadre des crédits immobiliers octroyés par les Banques d'une part, et d'autre part, le financement leasing immobilier portant sur les biens immobiliers à caractère industriel, commercial et professionnel, tels que :

- Sièges sociaux ;*
- Showrooms ;*
- Bureaux administratifs ;*
- Usines ;*
- Hôtels, ect.*

La SRH ne dispose pas d'agences de rattachement ni de succursales, son activité est centralisée au niveau de son siège social.

II-1-5- Adresse du siège social :

Le siège social de la SRH est sis au Centre des Affaires de Said Hamdine, lot N° 03, Bir Mourad Rais, Alger.

II-1-6- Date et lieu de dépôt des statuts :

Les statuts constitutifs de la SRH ont été établis par acte notarié en date du 14 Décembre 1997, par devant maître REZZAG BARA ALI, notaire à Alger.

II-1-7- Numéro d'inscription au registre de commerce :

La SRH est immatriculée au Centre National du Registre de Commerce (CNRC) sous le N° 98 B 0002951 depuis le 17/01/1998.

II-1-8- Lieu de consultation des documents juridiques :

Les statuts, les procès-verbaux des Assemblées Générales (Ordinaires et Extraordinaires), les comptes sociaux, les rapports du Conseil d'Administration ainsi que les rapports des Commissaires aux Comptes peuvent être consultés au niveau du siège social de la SRH.

II-1-9- Date de début d'activité :

L'activité de la SRH en refinancement hypothécaire a débuté en Novembre 1997, tandis que l'activité du leasing immobilier a débuté en Mars 2011.

II-1-10- L'exercice social :

L'exercice social de la SRH débute le 1er janvier et prend fin le 31 décembre de chaque année.

II-1-11- Durée de vie :

La durée de vie de la SRH est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de la date de son immatriculation au registre de commerce, sauf cas de dissolution anticipée ou de prorogation.

II-1-12- Assemblées Générales :

La tenue, la convocation et les délibérations des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires de la Société se font conformément aux dispositions du Code de Commerce.

II-1-13- Conseil d'Administration :

Le Conseil d'Administration de la SRH est l'organe délibérant de la Société. Il est l'émanation des actionnaires qui élisent ses membres, il est composé de neuf (09) administrateurs qui se saisissent de toute question intéressant la marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires la concernant. Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre.

II-1-14- Direction Générale :

Selon les statuts de la SRH, la Société est dirigée par un Président Directeur Général qui exerce ses fonctions sous le contrôle du Conseil d'Administration.

Le Président Directeur Général exerce ses fonctions dans les limites de l'objet social et sous réserve de ceux expressément attribués par la loi au Conseil d'Administration et aux Assemblées des Actionnaires.

Le Président Directeur Général représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

II-2- Capital Social :

II-2-1- Répartition du capital :

A la création, le capital social de la SRH était de 3.290.000.000 DA, ensuite, il a été revu à la hausse pour atteindre le montant de 4.165.000.000 DA en 2003. Le capital social est divisé en huit cent trente trois (833) actions d'une valeur nominale de Cinq Millions Dinars Algériens (5.000.000 DA) chacune, numérotées de 01 à 833, entièrement souscrites, libérées et attribuées avec toutes leurs spécificités de droit de propriété aux actionnaires.

A la date de l'émission, le capital social de la SRH est détenu par neuf (09) actionnaires selon la répartition suivante :

<i>Actionnaires</i>	<i>Nombre d'actions</i>	<i>Montant en DA</i>
<i>Trésor public (TP)</i>	<i>254</i>	<i>1.270.000.000</i>
<i>CNEP Banque</i>	<i>76</i>	<i>380.000.000</i>
<i>Banque Nationale d'Algérie (BNA)</i>	<i>109</i>	<i>545.000.000</i>
<i>Crédit Populaire d'Algérie (CPA)</i>	<i>109</i>	<i>545.000.000</i>
<i>Banque Extérieure d'Algérie (BEA)</i>	<i>109</i>	<i>545.000.000</i>
<i>CAAR</i>	<i>50</i>	<i>250.000.000</i>
<i>CAAT</i>	<i>26</i>	<i>130.000.000</i>
<i>BADR Banque</i>	<i>50</i>	<i>250.000.000</i>
<i>SAA</i>	<i>50</i>	<i>250.000.000</i>

Nota : Il est utile de signaler que la société à procédé qu'une fois depuis sa création à la distribution des dividendes, les résultats réalisés courant les années ont été affectés en réserves suivant décisions de l'Assemblée Générale.

II-3- Conditions de modification du capital social :

Le capital social peut être augmenté soit par l'injection de nouvelles actions, soit par l'augmentation de la valeur nominale des actions existantes ou par l'incorporation des réserves.

CHAPITRE III- PRESENTATION DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

III-1- Présentation de la SRH :

III-1-1- Présentation de la SRH :

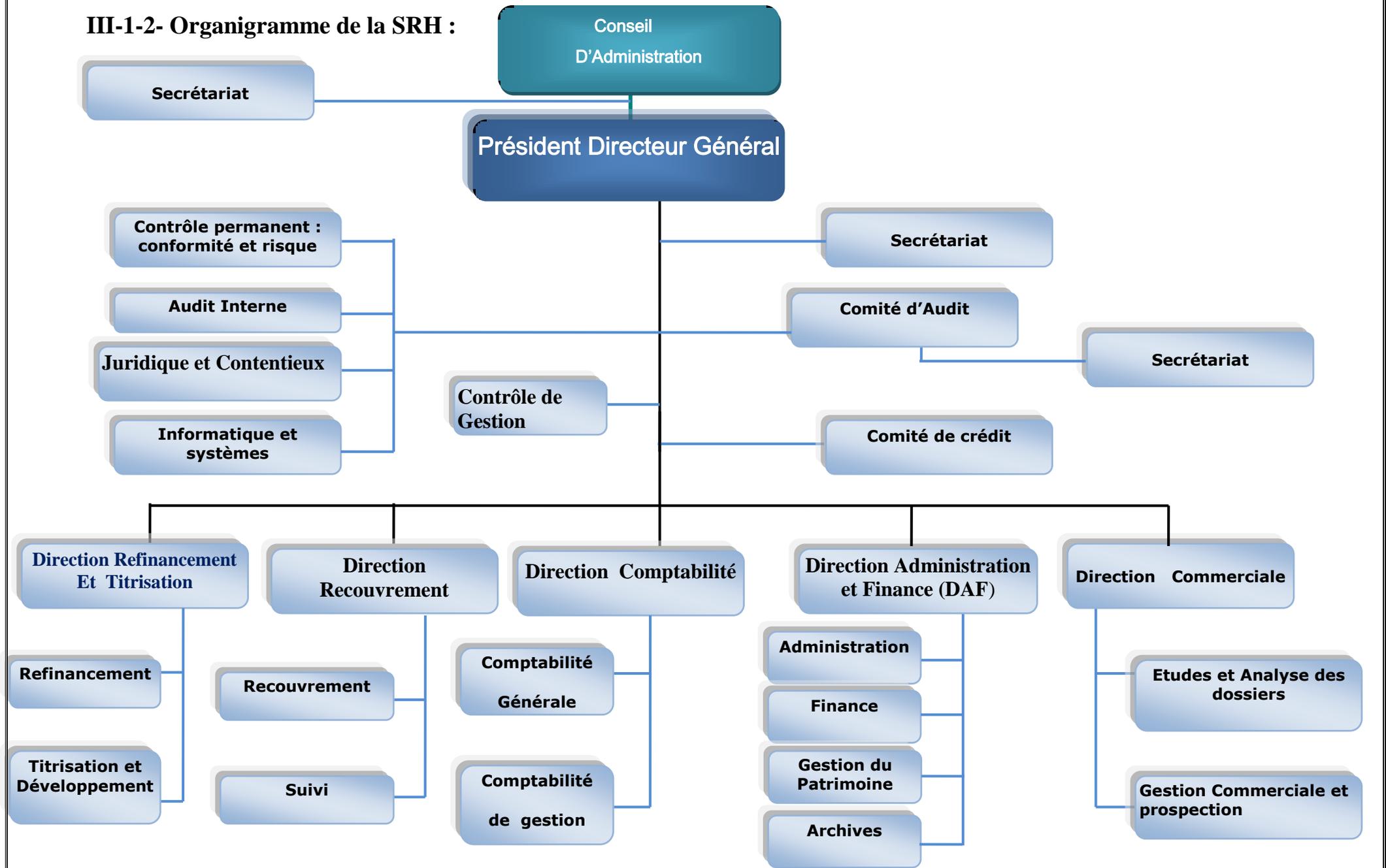
La SRH est un Etablissement Financier dont l'objectif principal est le refinancement des crédits aux logements consentis par les Intermédiaires Financiers Agréés, ainsi que le financement « leasing immobilier » lancé courant l'année 2011. L'Etablissement a été agréé en 1998 en vertu de la décision Banque d'Algérie n° 98-01 du 01/09/1998. Son actionnariat est composé de Banques et Institutions Financières Publiques, à savoir : le Trésor Public, les Banques Publiques et les Compagnies d'Assurances Publiques.

La déclaration d'existence fiscale est souscrite auprès de l'Inspection des Impôts de Bir Mourad Rais Alger. Aussi, les déclarations d'assurance sont souscrites à la Caisse Nationale des Assurances Sociales (CNAS) de Mohamed V Alger.

Elle est également inscrite au niveau de la Direction des Impôts sous l'immatriculation fiscale n° 099816280579212.

La SRH ne dispose pas d'agences de rattachement ni de succursales, son activité est centralisée au niveau de son siège social.

III-1-2- Organigramme de la SRH :



III-1-3 - Réglementation :

La SRH est une Société par Actions régie par :

- *L'ordonnance n° 03-11 du 26 août 2003, modifiée et complétée le 26 Août 2010 par l'ordonnance n°10-04, relative à la monnaie et au crédit ;*
- *Le code du commerce;*
- *L'ordonnance n°96-09 du 10 janvier 1996 relative au Crédit-bail;*
- *La loi n° 90-10 du 14 avril 1990 relative à la Gestion des Capitaux Marchands de l'Etat ;*
- *Le règlement n° 92-05 du 22 Mars 1992 concernant les conditions que doivent remplir les fondateurs, dirigeants et représentants des Banques et Etablissements Financiers ;*
- *La réglementation en vigueur, instructions et décisions de la Banque d'Algérie ;*
- *Les dispositions des statuts de la SRH.*

En application des règles de bonne gouvernance au sein de la Société, la SRH est dotée d'un ensemble de structures et organes lui permettant d'accomplir ses tâches d'une manière conforme et efficace, à savoir :

Cellule audit interne

La cellule audit interne est une entité indépendante rattachée directement au Président Directeur Général de la Société, son objectif étant :

- *De vérifier, que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la Société reflètent avec sincérité l'activité et la situation de cette dernière ;*
- *De prévenir et de maîtriser les risques résultants de l'entreprise et les risques d'erreurs ou de fraude ;*
- *La mise en place des outils et des systèmes qui permettent la sauvegarde du patrimoine.*

Cellule du contrôle permanent et de la gestion des risques

La cellule du contrôle permanent et de la gestion des risques est une cellule indépendante rattachée directement au Président Directeur Général de la Société, son objectif étant :

- Assurer le contrôle permanent de toutes les opérations de la Société dans le respect des obligations légales et des procédures internes, et aide à la prise de décision ;
- Identifier et évaluer les risques ;
- Mise en œuvre des dispositifs de conformité.

L'organe délibérant / Conseil d'Administration

En application du règlement de la Banque d'Algérie N°11/08, le Conseil d'Administration de la SRH est régulièrement informé de l'organisation de l'activité et des résultats du dispositif générale du contrôle interne au sein de la Société. Il en est de même des principaux risques encourus par la SRH.

Il est tenu informé, par ailleurs, par le Comité d'Audit et les responsables des fonctions de contrôle, de l'activité et des résultats du contrôle interne.

Outres les informations qui lui sont transmises régulièrement, il a pour rôle d'examiner et d'approuver le rapport annuel sur le contrôle interne ainsi que le rapport annuel sur la mesure et la surveillance des risques qui sont élaborer annuellement conformément à la réglementation de la Banque d'Algérie (article 71 et 72 du règlement N°11-08 du 28/11/2011).

Comité d'Audit

En application du règlement sus cité, un Comité d'Audit a été mis en place par le Conseil d'Administration de la SRH par résolution du 28/06/2012 ; Il a pour objectif d'assister le Conseil d'Administration de la SRH en examinant les résultats issus des missions de contrôle et en procédant au suivi des recommandations et de s'assurer de la fiabilité des méthodes et des informations comptables, financières et opérationnelles adoptées par la Société.

Composé de deux (02) administrateurs désignés par le Conseil d'Administration, ce Comité d'Audit est assisté dans ses travaux par un expert indépendant et par les responsables des entités de la Société en rapport avec son objet.

II-1-4- Caractéristiques essentielles de l'activité de la SRH :

La Société de Refinancement Hypothécaire a été créée en 1997 dans le but d'alléger le budget de l'état en offrant des ressources à long terme en destination des Banques, les encourageant au financement du logement en Algérie.

Les ressources financières de la SRH sont collectées sur le marché financier, notamment par le recours aux emprunts obligataires plus au moins longs.

En 2011, la SRH a lancé un nouveau produit qui est le leasing immobilier sur autorisation de la Banque d'Algérie. Le cadre juridique régissant cette activité a été mis en place depuis 1996 par l'Ordonnance n° 96/09 du 10 janvier 1996.

Le cadre réglementaire du leasing est constitué de deux décrets exécutifs, d'un règlement Banque d'Algérie et de deux ordonnances, à savoir :

- Le décret exécutif n° 06-90 du 20 Février 2006 fixant les modalités de publicité des opérations de crédit-bail mobilier.*
- Le décret exécutif n° 06-91 du 20 Février 2006 fixant les modalités de publicité des opérations de crédit-bail immobilier.*
- Règlements n° 96-06 fixant les modalités de constitution des sociétés de crédit-bail et les conditions de leur agrément.*
- L'ordonnance 03-11 du 26 août 2003, modifiée et complétée, relative à la monnaie et au crédit.*
- Ordonnance 96/09 du 10 janvier 1996 relative au crédit-bail.*

Le leasing immobilier est une technique contractuelle de crédit à moyen et long terme par laquelle la Société de Refinancement Hypothécaire acquiert intégralement, sur la demande et selon les spécifications de son client (le crédit preneur), la propriété de biens immobiliers à usage professionnel, en vue de les donner en location pour une durée déterminée et en contrepartie de redevances « loyers ».

Le locataire, qui garde par ce moyen de financement son indépendance financière, doit entretenir le bien et l'assurer adéquatement. A la fin du contrat, il peut :

- Restituer le bien au bailleur mettant ainsi fin à ses obligations ;*
- Demander le renouvellement du contrat ;*
- Acquérir le bien au prix convenu dans le contrat (en cas d'option d'achat).*

Accessible aux professionnels et à tout type d'entreprises, le leasing immobilier s'applique en cas d' :

- Acquisition d'immeubles à usage commercial, industriel ou professionnel;*
- Occupation de nouveaux bureaux ;*
- Amélioration de la structure bilancielle à l'aide du remplacement des dettes bancaires par des crédits baux hors bilan ;*
- Optimisation fiscale.*

III-1-5- Objectif de la SRH :

La SRH a pour principaux objectifs :

- *Le développement de l'Intermédiation Financière destinée au financement du logement afin de réduire la pression sur le budget de l'état ;*
- *La participation au développement du marché financier et en particulier le marché hypothécaire en favorisant l'octroi du crédit aux ménages pour l'achat d'un bien immobilier à usage d'habitation ;*
- *Le prolongement de la maturité de la structure des taux d'intérêt octroyés par les banques ;*
- *Le développement de façon directe de la PME/PMI par la création de richesse et de l'emploi par le biais du leasing immobilier.*

III-1-6- Débouchés et parts de marché :

a. Le refinancement :

Indépendamment du leasing immobilier, la SRH est l'unique Etablissement Financier habilité à refinancer les créances hypothécaires des banques dans le cadre du crédit immobilier destiné aux ménages.

b. Le leasing :

Introduit en Algérie depuis plus d'une décennie, le leasing occupe aujourd'hui une place prépondérante dans le financement des entreprises et de l'économie nationale en général.

Le leasing est pratiqué par 12 sociétés réparties en deux groupes distincts. D'un côté, les Etablissements Financiers spécialisés dans le leasing : Arab Leasing Corporation (ALC), MLA, IJAR Leasing Algérie, El djazair Ijar, Société Nationale de Leasing, Sofinance, et de l'autre côté, des Banques ou Etablissements Financiers ayant un département leasing : Société Générale, BNP-PARIBAS, NATIXIS, AL SALAM BANK, EL BARAKA, la HOUSING BANK ALGERIA et la Société de Refinancement Hypothécaire.

Selon les données du marché, le financement leasing en Algérie est estimé par la SRH à 56 milliards de dinars en 2016 (selon les informations partielles collectées auprès des confrères et de l'ABEF), contre 51 milliards en 2015 et 32 milliards en 2014. Ces chiffres donnent une idée sur les volumes à réaliser dans les années à venir et sur la marge de progression possible.

Compte tenu des informations publiques disponibles, la part du marché de la SRH en 2016 avoisine les 9%, ce qui représente une pénétration assez rapide du marché du leasing compte tenu de la date de début d'activité du leasing par la SRH (mars 2011).

III-1-7- Principales installations :

Le siège de la SRH est situé à la commune de Said Hamdine, N° 03 centre des affaires et jouit de la pleine propriété de son siège social. La SRH dispose d'un contrat de vente sur plan qui représente un acte d'achat conformément à la réglementation en vigueur. Ce bien est considéré très haut standing de par son architecture, les matériaux utilisés pour sa construction et la haute technologie qu'y est incorporée, ce qui lui confère une haute valeur commerciale (le bien a été expertisé en 2007 à la valeur marchande de 902.000.000 DA). Il est construit sur une superficie totale de 750 m² et sur sept (07) niveaux pour une superficie construite de 3006 m².

III-1-8- Ressources Humaines :

a. Effectifs :

L'effectif global de la SRH qui était de 42 employés en 2015 est passé à 45 employés au 31/12/2016, dont voici le détail :

<i>Catégorie socioprofessionnelle</i>	<i>Effectifs au 31/12/2014</i>	<i>Effectifs au 31/12/2015</i>	<i>Effectifs au 31/12/2016</i>	<i>Taux d'évolution 2015 / 2016</i>
<i>Cadres dirigeants</i>	2	2	2	0 %
<i>Cadres supérieurs</i>	6	6	8	33 %
<i>Cadres</i>	10	10	11	10 %
<i>Agents de maîtrise</i>	9	11	11	0 %
<i>Agents d'exécution</i>	11	13	13	0 %
Total	38	42	45	7 %

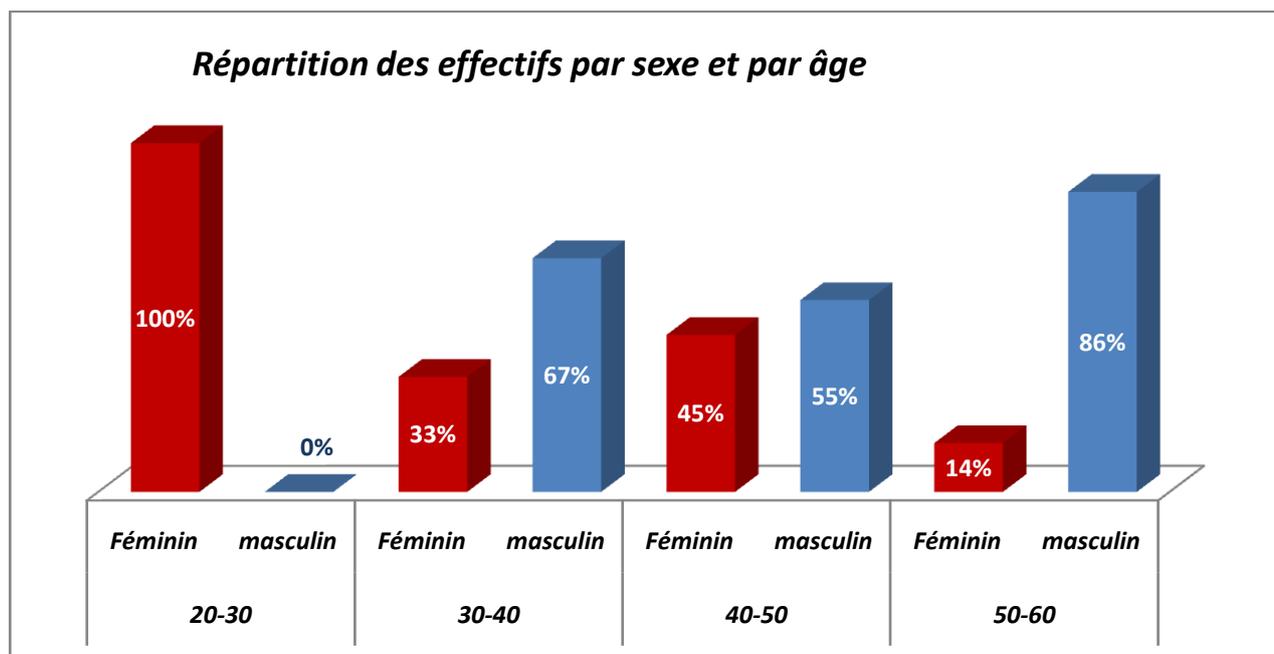
b. Répartition des Effectifs par structure :

La répartition de ses effectifs par structure au 31/12/2016 ce présente comme suit :

<i>Classe/Affectation</i>	<i>Direction Générale</i>	<i>DAM</i>	<i>DOF</i>	<i>Direction Comptabilité</i>	<i>Direction Etudes</i>	<i>Total</i>	<i>%</i>
<i>Cadre dirigeant</i>	2	-	-	-	-	2	05 %
<i>Cadre supérieur</i>	5	-	1	1	1	8	18 %
<i>Cadre</i>	1	5	1	2	2	11	24 %
<i>Agent de maitrise</i>	0	8	1	2	-	11	24 %
<i>Agent d'exécution</i>	0	13	-	-	-	13	29 %
<i>Total en nombre</i>	8	26	3	5	3	45	100 %
<i>Total en %</i>	17 %	58 %	7 %	11 %	7%		100 %

c. Répartition des effectifs par âges et par sexe :

<i>Tranche d'âge</i>	<i>Sexe</i>	<i>Direction Générale</i>	<i>DAM</i>	<i>DOF</i>	<i>Direction de la comptabilité</i>	<i>Direction des études</i>	<i>Total</i>	<i>Total</i>	<i>Sexe/ âge</i>	<i>Age</i>
<i>>20-≤30</i>	<i>Féminin</i>	1	1	-	1	-	3	3	100 %	7 %
	<i>Masculin</i>	-	-	-	-	-	-		0 %	
<i>>30-≤40</i>	<i>Féminin</i>	-	-	1	2	2	5	15	33 %	33 %
	<i>Masculin</i>	3	4	2	1	-	10		67 %	
<i>>40-≤50</i>	<i>Féminin</i>	3	6	-	-	-	9	20	45 %	44 %
	<i>Masculin</i>	3	6	1	-	1	11		55 %	
<i>>50-≤60</i>	<i>Féminin</i>	-	1	-	-	-	1	7	14 %	16 %
	<i>Masculin</i>	2	3	-	1	-	6		86 %	
<i>Total</i>	<i>Féminin</i>	4	8	1	3	2	18	45	40 %	100 %
	<i>Masculin</i>	8	13	3	2	1	27		60 %	



La répartition des effectifs de la SRH par âge et par sexe fait ressortir la prédominance des plus de 40 ans et moins de 50 ans presque à parts égales pour les deux sexes.

Il est clair que 80% du personnel est âgé entre 20 et 50 ans, mettant ainsi en évidence une politique de recrutement de jeunes diplômés à la SRH.

III-1-9- Les Investissements :

Pour les trois derniers exercices comptables (2014/2015/2016), les emplois de la SRH dans les opérations de crédit-bail ou dans ses investissements propres sont repris dans le tableau ci-dessous :

U=milliers de dinars

Désignation	2014	2015	2016
Investissements en Immobilisation de Crédit-bail	10.240.000	15.243.000	20.978.000
Investissements / Immobilisations Corporelles et Incorporelles	973.353	1.725.625	687.676
Total Investissement	11.213.353	16.968.625	21.665.676

Les investissements en immobilisations de crédit-bail correspondent aux financements réalisés par la Société. Les investissements en immobilisations corporelles et incorporelles correspondent aux acquisitions d'équipements, d'installations et des logiciels nécessaires à l'exploitation de la Société.

Les principaux investissements réalisés courant les exercices 2015 et 2016 se présentent comme suit :

U=milliers de dinars

<i>Désignation</i>	<i>Réalisations 2015</i>	<i>Réalisations 2016</i>
<i>Matériel informatique + logiciel</i>	755	1.368
<i>Mobilier et matériel de bureau</i>	93	2.434
<i>Matériel de transport</i>	-	-
<i>Agencement et installation</i>	2.216	1.833
<i>Total</i>	3.064	5.635

III-1-10- Le système d'information :

Dans le cadre du contrat signé en 2013 avec le bureau d'informatique Machine Informatiques Services (MIS) visant le renforcement et la modernisation du système de gestion de la SRH, un système d'information intégré couvrant l'ensemble des activités de la Société a été développé par ce bureau. Ce système s'articule autour de plusieurs sous-systèmes, à savoir :

- Sous-système de Refinancement Hypothécaire.
- Sous-système de gestion de « Leasing ».
- Sous-système « Tableau de bord ».
- Sous-système « Edition des Etats déclaratifs de la Banque d'Algérie ».

III-2- Renseignement sur les filiales et participations :

Initialement en 2005, la part de la SRH dans le capital social de l'IAHEF était de 1200 actions d'une valeur nominale de 1000 DA par actions, soit une prise de participation de 1.200.000 DA. Avec la sortie de CALAMCOM (principal

actionnaire) en 2012, et en exécution des instructions de la Direction Générale du Trésor mandant les banques et les compagnies d'assurances, actionnaires de l'IAHEF, de racheter les actions de KALAMCOM au prorata de leur participation dans le capital de l'IAHEF, la SRH a procédé à l'achat de 960 nouvelles actions en 2012.

La participation de la SRH dans le capital de l'IAHEF passe ainsi de 4 à 7,2 %.

U= millions de dinars

Renseignements	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	% Capital détenu	Prêts et avances consentis	Caution s et aval donnés	Chiffre d'affaires HT de l'exercice écoulé 2016	Résultat net du dernier exercice 2016	Dividendes encaissés
1-Filiales + 50% du capital détenu par la société	NEANT							
2-Participation inférieur ou égale à 50% du capital détenu par la société	60	49,88	7,2 %	-	-	131,63	23,95	-

III-3- Litiges :

Courant l'exercice 2016 la SRH n'a eu aucun litige avec l'administration fiscale, les fournisseurs et les salariés.

Pour ce qui est du leasing immobilier, la société a enregistré dix (10) cas d'impayés sur un ensemble de dossiers financés au 15/11/2017 de 82 et a procédé par la suite à la récupération des biens objet d'impayés.

III-4- Contrats et engagements importants :

Dans le cadre du financement de ses opérations de leasing, la SRH a bénéficié d'un financement global de 19 milliards de dinars émanant des banques étatiques actionnaires, et qu'au jour d'aujourd'hui, la Société n'a enregistré aucun incident de paiement, et les échéances sont honorées à leurs bonnes dates de valeur, dont voici le détail :

U= milliers de dinars

<i>Banques</i>	<i>Montant crédit</i>	<i>Durée</i>	<i>Taux HT</i>	<i>Signature de la convention</i>
<i>Cnep</i>	<i>5.000.000</i>	<i>5 ans + 1 an de différé</i>	<i>4 ,70</i>	<i>24/11/2012</i>
<i>BADR</i>	<i>2.000.000</i>	<i>5 ans + 2 ans de différé</i>	<i>4,75</i>	<i>14/09/2014</i>
<i>BNA</i>	<i>3.000.000</i>	<i>5 ans + 2 ans de différé</i>	<i>4 ,70</i>	<i>05/03/2015</i>
<i>CPA</i>	<i>3.000.000</i>	<i>6 ans + 1 an de différé</i>	<i>5,25</i>	<i>18/02/2016</i>
<i>BEA</i>	<i>6.000.000</i>	<i>5 ans + 1 an de différé</i>	<i>5,50</i>	<i>02/11/2016</i>
Total	19.000.000			

III-5- Les crédits preneurs les plus importants au 31/12/2016 :

Les clients ayant bénéficié des crédits importants se présentent comme suit :

U= milliers de dinars

<i>Clients</i>	<i>Montants autorisés</i>	<i>Encours</i>	<i>Encours/fonds propres</i>
<i>Sarl VIGIL GRUP</i>	<i>1.400.000</i>	<i>991.718</i>	<i>14 %</i>
<i>Sarl FM Produits</i>	<i>1.000.000</i>	<i>768.373</i>	<i>11 %</i>
<i>Sarl SCS</i>	<i>992.570</i>	<i>687.708</i>	<i>10 %</i>
<i>Sarl EL NAOURACI</i>	<i>985.000</i>	<i>871.736</i>	<i>13 %</i>

Le ratio de division de risque étant largement respecté, et aucun client n'a bénéficié d'un financement supérieur à 25% des fonds propres de la société.

III-6- Facteurs de Risques :

III-6-1- Le Risque de crédit / contrepartie

Dans le cadre du refinancement hypothécaire « refinancement avec recours », les créances demeurent inscrites au bilan de l'Intermédiaire Agréé « Banque » qui assure le paiement des effets à bonne date d'échéance, donc la SRH ne se trouve pas confrontée aux risques de contrepartie.

En ce qui concerne le leasing immobilier dont la clientèle est constituée exclusivement de PME/PMI, la SRH est bien entendu, exposée aux risques liés à l'activité de crédit.

La politique de crédit de la Société de Refinancement Hypothécaire repose sur le principe que tout engagement porteur de risques de crédit s'appuie sur une connaissance approfondie du client et de son activité, ainsi que les sources financières qui permettront le remboursement de la créance. Aussi, elle axe son intérêt sur la qualité de la contrepartie et donc sur l'étude du dossier de la demande du financement.

En matière du risque de contrepartie, aucun bénéficiaire de crédit-bail n'a bénéficié d'un concours supérieur à 25% des fonds propres net de la SRH qui s'élèvent au 31/12/2016 à 6.858.880 milliers de dinars.

Les clients ayant bénéficié de concours supérieurs à 10% des fonds propres nets de la Société, ont fait l'objet d'un audit financier externe conformément aux exigences réglementaires de la Banque d'Algérie.

En application de l'article 17 de l'instruction n° 74/94 du 29 novembre 1994, et du règlement 14-03 du 16 février 2014 relatif au classement et provisionnement des créances et des engagements par signature des Banques et Etablissements Financiers, la SRH a procédé à la mise en place d'un Comité de Provisionnement et Classement des Créances qui se réunit chaque trois (03) mois en vue d'identifier les créances sensibles et celles éligibles au provisionnement.

III-6-2- Risque de concentration

Un tableau de bord est régulièrement mis à jour permettant la répartition des engagements par niveau de risque encouru, par secteur d'activité, par zone géographique et par débiteurs considérés comme un même bénéficiaire. Aucun client de la SRH n'a bénéficié d'un concours dont le montant excédait les 25% des fonds propres de la Société.

La diversification du portefeuille des opérations leasing demeure une préoccupation permanente de la politique de gestion du risque de crédit de la Société. Les éventuelles concentrations font l'objet d'un examen régulier donnant lieu le cas échéant à des actions correctives. Il en est de même pour ce qui est de la diversification sectorielle où la SRH veille à diversifier son exposition sur le maximum de secteurs d'activité.

L'activité du refinancement des créances hypothécaires ne contient pas de risque de concentration sur un même bénéficiaire ou sur une même zone géographique, puisque les portefeuilles du refinancement sont diversifiés comportant un grand nombre de clients (ménages). Il n'y a donc pas de mesures de suivi particulières à mettre en place.

III-6-3- Risque opérationnel

Pour se prémunir contre ce risque, la Société a donné une importance principale à l'élaboration de manuels de procédures pour chacune de ses activités qui servent de base de travail pour tous les intervenants. Ces procédures sont mises à jour et améliorées périodiquement. Toutes défaillances ou dysfonctionnements constatés sont pris en charge et corrigés immédiatement.

Aussi, le renforcement du dispositif du contrôle interne au sein de la SRH et la mise en place d'un système d'information « traitement, stockage et circulation des données » sont en mesure de minimiser le risque opérationnel.

Le règlement N° 14-01 du 16 février 2014 portant sur le nouveau coefficient de solvabilité applicable aux Banques et Etablissements Financiers a rendu ce risque mesurable, et une partie des fonds propres est exigée pour sa couverture.

La SRH n'a enregistré courant l'exercice 2016, aucune survenue de risque opérationnel, en raison du volume d'activité maîtrisable, et ce, grâce au renforcement du dispositif du contrôle interne, ainsi que la politique de prévention active menée par la SRH à travers la sécurisation des processus opérationnels, mais aussi de la diffusion d'une culture risques au sein de la Société qui incite à l'autocontrôle.

III-6-4- Le risque de non-conformité

C'est le risque de subir des sanctions judiciaires, administratives, disciplinaires, financières ou d'atteinte au bon renom qui pourraient résulter du non-respect des dispositions légales et réglementaires.

Aucun incident de non-conformité n'a été détecté, ni signalé en 2016, et ce, grâce aux efforts déployés par la SRH quant au strict respect de l'application des règlements et directives de la Banque d'Algérie.

En conformité avec les dispositions légales et réglementaires relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et à l'obligation de vigilance incombant aux établissements de crédit, la SRH a renforcé son dispositif principalement au niveau des axes suivants :

- L'identification et la connaissance approfondie de la clientèle ;*
- Désignation d'un Correspondant de la Cellule du renseignement financier qui a pour mission la déclaration de tout soupçon.*

Aucune déclaration de soupçon n'a été faite durant l'exercice 2016.

III-6-5- Le risque de liquidité

Ce risque fait l'objet d'un suivi régulier par la Société afin d'éviter tout incident qui rendrait la Société incapable de faire face à ses engagements. L'objectif de la SRH est d'assurer le refinancement de ses activités à un coût optimal en situation courante tout en maintenant un coussin de sécurité adéquats permettant de couvrir des situations de crise, et ce, conformément au nouveau règlement N° 14-01 du 16/02/2014 relatif au nouveau ratio de solvabilité.

Au 31/12/2016, l'état récapitulatif des coefficients de liquidité était comme suit :

U=milliers de dinars

<i>Elément de calcul</i>	<i>Numérateur disponibilités (A)</i>	<i>Dénominateur engagements (B)</i>	<i>Rapport (A)/(B)</i>
<i>Coefficient de liquidité à un mois (M5002)</i>	832.250	0	0
<i>Coefficient de liquidité d'observation (M5005)</i>	832.250	507.849	1,64
<i>Coefficient de liquidité relatif au deuxième mois du trimestre qui s'achève</i>	1.984.687	7.825	253,63
<i>Coefficient de liquidité relatif au troisième mois du trimestre qui s'achève</i>	2.103.226	30.518	68,92

III-6-6- Le risque du taux d'intérêt

Suite à l'émergence qu'a connu le leasing immobilier et pour faire face à la demande croissante, la SRH a été contrainte à recourir à des lignes de crédit à des taux variables.

La SRH a engagé toutes les démarches pour se prémunir contre ce risque, entre autre, l'émission des titres obligataires qui représentent des taux plus avantageux que les taux bancaires.

III-6-7- Le risque de marché

En ce qui concerne le risque de marché qui est le risque encouru suite aux fluctuations des prix des instruments financiers (taux d'intérêt et taux de change). La SRH n'est pas exposée à ce risque (taux de change) à partir du moment où elle n'est pas autorisée à effectuer les opérations du commerce extérieur.

CHAPITRE IV- INFORMATIONS FINANCIERES

Les informations comptables et financières de la SRH sont extraites des états financiers vérifiés et certifiés par les Commissaires aux Comptes de la Société. Cette partie reprend une analyse des principaux comptes de résultats et des bilans.

IV-1- Présentation des principes comptables :

Les états financiers de la Société de Refinancement Hypothécaire (Bilan, Hors bilan, Comptes de Résultats, Tableau des Flux de trésorerie, Tableau de Variation des Capitaux Propres et les annexes) arrêtés au 31/12/2016 sont établis conformément aux textes législatifs et réglementaires suivants :

- *La loi 07-11 du 25 novembre 2007 portant Système Comptable Financier ;*
- *Le décret exécutif n° 08-156 du 26 mai 2008 portant application des dispositions de la loi portant sur le Système Comptable Financier ;*
- *Le règlement 09-04 du 23 juillet 2009 portant plan de comptes bancaires et des règles comptables applicables aux Banques et Etablissements Financiers ;*
- *Le règlement 09-05 du 18 octobre 2009 de la Banque d'Algérie relatif à l'établissement et à la publication des états financiers des Banques et Etablissements Financiers ;*
- *L'instruction n°02 du 29 octobre 2009 portant première application du Système Comptable Financier ;*
- *La note méthodologique du 19 octobre 2010 portant première application du Système Comptable Financier ;*
- *La note méthodologique du 28 décembre 2010 portant première application du SCF liée aux immobilisations incorporelles ;*
- *La note méthodologique du 28 décembre 2010 portant première application du SCF liée aux stocks ;*
- *La note méthodologique portant première application du SCF liée aux avantages aux personnels, du mois d'avril 2011 ;*

- La note méthodologique portant première application du SCF liée aux immobilisations corporelles, du mois d'avril 2011 ;
- La note méthodologique portant première application du SCF liée aux charges et produits ;
- La note méthodologique portant première application du SCF liée aux actifs financiers ;

IV-1-1- Immobilisations:

Les taux d'amortissements appliqués par la SRH sont les suivants :

BIENS A AMORTIR	TAUX (%)
<i>Logiciels informatiques et assimilés</i>	20
<i>Bâtiments administratifs</i>	02
<i>Ascenseur</i>	3,33
<i>Plomberie sanitaire</i>	10
<i>Ventilo-convecteurs</i>	10
<i>Matériels automobiles</i>	20
<i>Mobiliers de bureaux</i>	10
<i>Matériels de bureaux</i>	20
<i>Matériels informatiques</i>	20
<i>Matériels de climatisation</i>	20
<i>Matériels de télécommunication</i>	10
<i>Matériels de sécurité</i>	25
<i>Matériels de sonorisation</i>	25
<i>Autres matériels et outillages</i>	20
<i>Installations générales</i>	10

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles nettes ont atteint en 2016 un montant de 686.119 milliers de dinars contre 1.723.398 milliers de dinars en 2015, enregistrant ainsi une diminution de 1.037.279 milliers de dinars, soit l'équivalent de 60%. Cette baisse s'explique par le transfert durant cet exercice du montant des biens récupérés objet de financement en leasing initialement comptabilisés dans un compte d'immobilisation vers un compte de stocks.

Les biens récupérés au 30/11/2017 se présentent comme suit :

U=milliers de dinars

<i>Clients</i>	<i>Montant de financement</i>
<i>Sarl NOVOREX</i>	<i>250.000</i>
<i>Sarl EL NESR</i>	<i>150.000</i>
<i>Eurl BEDRAOUI</i>	<i>600.000</i>
<i>Sarl CO-PROF</i>	<i>220.000</i>
<i>Eurl IRRI</i>	<i>350.000</i>
<i>Etp MAKOUR</i>	<i>35.000</i>
<i>Sarl AGRO SENOUCI</i>	<i>200.000</i>
<i>Eurl DJEBAR</i>	<i>125.000</i>
<i>Sarl MAOUASSIM</i>	<i>220.000</i>
<i>Sarl GLOBAL DISTRIMED</i>	<i>490.000</i>

IV-1-2- Les créances et les dettes :

Le poste créances sur clientèle renferme les rubriques liées aux activités de la Société et enregistre un accroissement de 20% par rapport à 2015. Cette tendance à la hausse s'explique essentiellement par la progression de l'activité de la Société.

Dettes envers les institutions financières

Ce poste représente le montant de la dette affichée au 31/12/2016, composé par les lignes de crédit de la Cnep Banque, de la BADR, de la BNA, du CPA et de la BEA, d'un montant global de 12.032.324 milliers de dinars contre le montant de 8.353.515 milliers de dinars de l'exercice 2015, soit une évolution de 44 %.

Le montant de la dette est réparti comme suit :

- Dette CNEP pour 2.049.124 KDA ;
- Mobilisation emprunt BADR pour 2.000.000 KDA ;
- Mobilisation emprunt BNA pour 3.255.642 KDA ;
- Dette CPA pour 3.253.037 KDA ;
- Dette BEA pour 1.440.000 KDA ;
- Dettes rattachées (Intérêts courus à payer) pour 34.500 KDA.

IV-2- Régime fiscal en vigueur :

Les produits et les plus values de cession des obligations émises dans la présente opération sont soumis aux dispositions de la réglementation et législation fiscale en vigueur en Algérie.

Il est à préciser que les dispositions de l'article 27 de la loi de finances complémentaire 2010 considèrent, à titre transitoire et jusqu'au 31/12/2012, que la SRH disposait fiscalement de la propriété juridique des biens loués dans le cadre du « crédit-leasing » et du droit de pratique des amortissements. Les dites dispositions sont maintenues dans la loi de finances pour 2014.

Conformément à ces dispositions, le tableau n° 9 de la liasse fiscale de l'exercice 2014 fait ressortir, à l'instar des exercices 2014 à 2016, un résultat fiscal déficitaire et, à ce titre, la Société n'est pas soumise à l'impôt IBS.

Les montants (réduits) inscrits au titre de l'IBS représentent la variation de l'impôt différé actif (IDA) et de l'impôt différé passif (IDP) sur engagements.

U=milliers de dinars

Désignation	2014	2015	2016
<i>Résultat avant impôt</i>	<i>342.802</i>	<i>335.172</i>	<i>366.037</i>
<i>Impôt et valeurs assimilées</i>	<i>5.587</i>	<i>2.572</i>	<i>4.368</i>
<i>Résultat net de l'exercice</i>	<i>5.587</i>	<i>2.572</i>	<i>4.368</i>

IV-3- Présentation et Analyse des Comptes de résultats :

Les Comptes de Résultats pour les exercices de 2013 à 2016 se présentent comme suit :

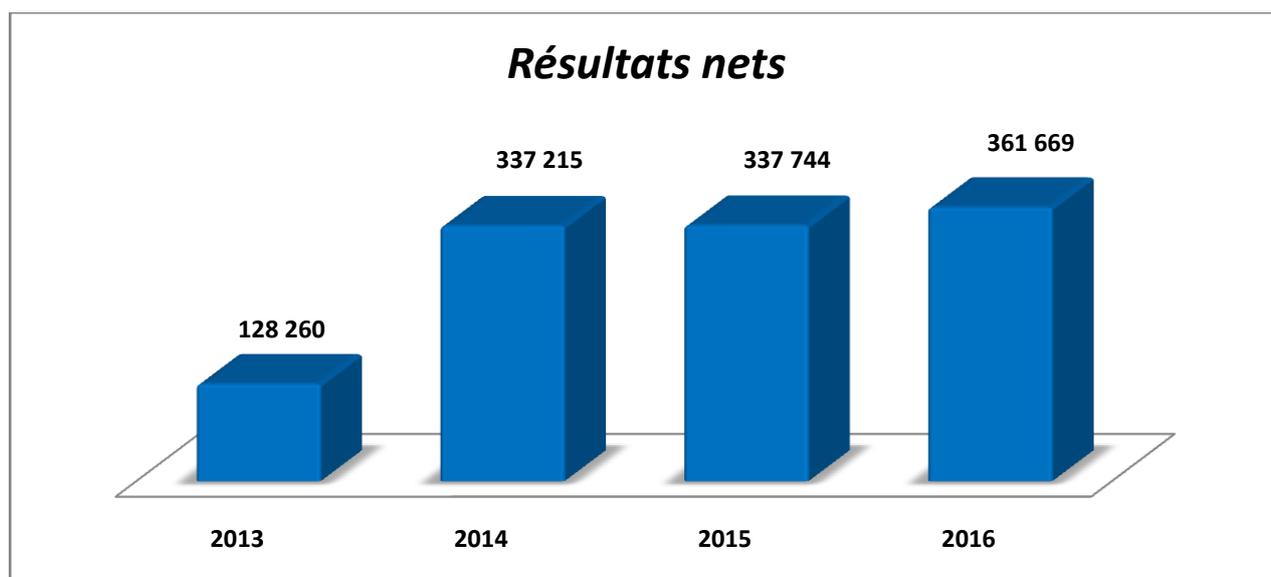
U=milliers de dinars

Désignation	2013	2014	2015	2016
Intérêts et produits assimilés	577.708	741.340	917.673	967.481
Intérêts et charges assimilées	161.587	273.022	355.548	532.200
Commissions (produits)	-	-	-	-
Commissions (charges)	-	-	-	-
Gains ou pertes nets su actifs financiers détenus à des fins de transactions	-	-	-	-
Gains ou pertes nets sur actifs financiers disponibles à la vente	-	-	-	-
Produits des autres activités	687	3.258	1.996	423
Charges des autres activités	-	-	-	-
PRODUIT NET BANCAIRE	416.809	471.576	564.121	435.704
CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	104.203	113.021	117.382	130.112
Dotations aux amortiss. et aux pertes de valeurs sur immob. corporelles &	24.438	23.391	27.494	22.298
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	288.168	335.164	419.244	283.293
Dotations aux provisions, aux pertes de valeurs et créances irrécouvrables	158.134	358.180	681.657	368.397
Reprises de provisions, de pertes de valeur et récupération sur créances amorties	2.417	361.558	597.584	451.140
RESULTAT D'EXPLOITATION	132.450	338.542	335.172	366.036
Gains ou pertes nets sur autres actifs	-	4.260	-	-
Eléments extraordinaires (Produits)	-	-	-	-
Eléments extraordinaires (Charges)	-	-	-	-
RESULTAT AVANT IMPOT	132.450	342.802	335.172	366.036
Impôts sur les résultats et assimilés	3.830	5.587	(2.572)	4.367
RESULTAT NET DE L'EXERCICE	128.620	337.215	337.744	361.669

Le résultat enregistré au titre de l'exercice 2016 s'élève à 361.669 milliers de dinars, soit une progression de 7% par rapport à l'exercice 2015.

U=milliers de dinars

Désignation	2013	2014	2015	2016
Résultats nets	128.620	337.215	337.744	361.669
Evolutions	68 %	162 %	0 %	7 %



IV-3-1- Intérêts et produits assimilés

U=milliers de dinars

Désignation	2013	2014	2015	2016
Intérêts et produits assimilés	577.708	741.340	917.673	967.481
Total	577.708	741.340	917.673	967.481

Ce poste regroupe l'ensemble des intérêts générés par les opérations de refinancement et de leasing pour un montant global de 967.481 KDA au cours de l'exercice 2016 contre 917.673 KDA en 2015, soit une hausse de 5,4%.

Le tableau ci-après reprend séparément le chiffre d'affaires réalisé sur les opérations de refinancement et le chiffre d'affaires réalisé sur les opérations du leasing immobilier sur la période 2013 à 2016, dont voici le détail :

U = milliers DA

<i>Désignation</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>
<i>Produits du refinancement</i>	12.955	8.476	6.092	4.190
<i>Produits du leasing immobilier</i>	564.753	732.864	911.581	963.290
Total produits bancaires	577.708	741.340	917.673	967.480

IV-3-2- Intérêts et charges assimilées

U = milliers DA

<i>Désignation</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>
<i>Intérêts et charges assimilées</i>	161.587	273.022	355.548	532.200
Total des charges bancaires	161.587	273.022	355.548	532.200

Ce poste affiche un montant de 532.200 milliers de dinars au cours de l'exercice 2016 contre 355.548 milliers de dinars en 2015, enregistrant ainsi une augmentation de 50%, du fait que l'exercice 2016 a supporté l'ensemble des charges afférentes aux lignes de crédit.

IV-3-3 Produits des autres activités :

U = milliers DA

<i>Désignation</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>
<i>Produits des autres activités</i>	687	3.258	1.996	423
Total des autres produits	687	3.258	1.996	423

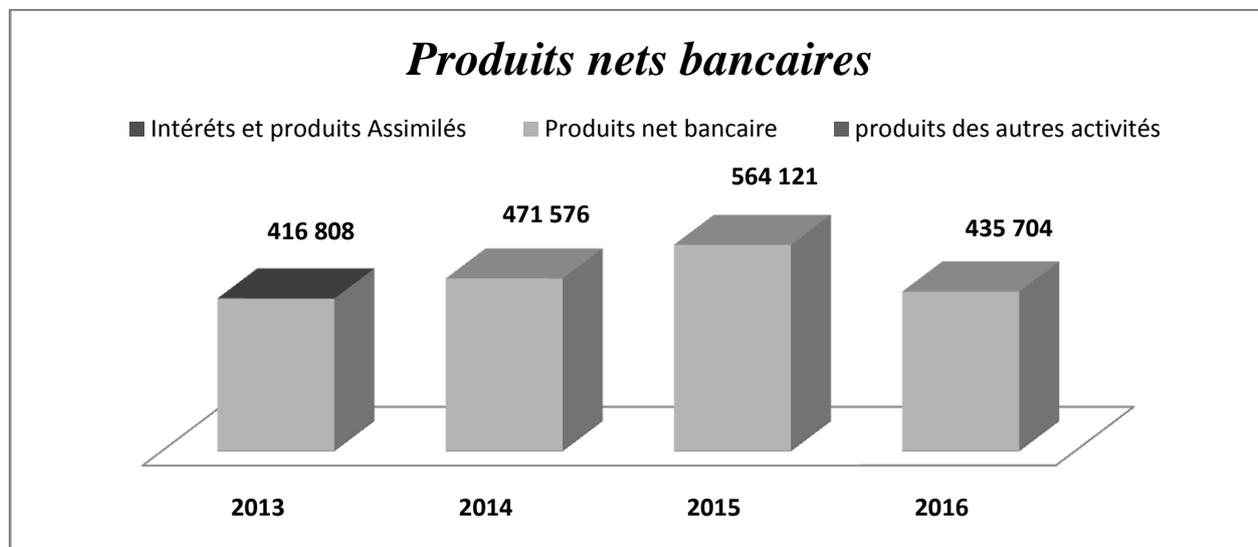
Ce poste comprend l'ensemble des produits perçus sur les prêts administratifs, et les remboursements assurances pour un montant de 423 milliers de dinars.

IV-3-4- Produit net bancaire

U = milliers DA

<i>Désignation</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>
<i>Intérêts et produits assimilés</i>	577.708	741.340	917.673	967.480
<i>Intérêts et charges assimilées</i>	161.587	273.022	355.548	532.199
<i>Produits des autres activités</i>	687	3 258	1 996	422
Produit net bancaire	416.808	471.576	564.121	435.704

Le produit net bancaire généré au cours de l'exercice 2016 s'élève à 435.704 milliers de dinars contre 564.121 milliers de dinars en 2015 soit une régression qui avoisine 23%.



IV-3-5- Les charges générales d'exploitation:

U = milliers DA

Désignation	2013	2014	2015	2016
Services	24.159	22.521	18.036	19.301
Charges de personnel	65.657	70.202	75.539	80.323
Impôts et taxes	10.136	13.748	17.599	20.277
Charges diverses	4.249	6.550	6.208	10.210
Charges générales d'exploitation	104.203	113.021	117.382	130.112

Ce poste est constitué des services, des charges du personnel, des impôts et taxes et des charges diverses qui se chiffre à 130.112 milliers de dinars au 31/12/2016 contre 117.382 milliers de dinars en 2015, enregistrant ainsi une hausse de 11%.

IV-3-6- Dotations aux provisions et aux pertes de valeur et créances amorties

Le poste enregistre l'ensemble des provisions constatées au cours de l'exercice 2016 d'un montant de 368.397 KDA, détaillé comme suit :

- Provision sur crédits à moyens et long terme pour un montant de 15.055 KDA ;
- Provision pour perte de valeur sur créances douteuses pour un montant de 344.743 KDA ;
- Provisions pour perte de valeur sur créances « pénalités de retards » pour un montant de 8.599 KDA.

Le mode de classement et provisionnement des créances régissant le « Leasing immobilier » obéit aux principes relatifs aux règles prudentielles arrêtées par la Banque d'Algérie, notamment le règlement 14/03 relatif au classement et au provisionnement des créances selon les taux admis. A cet effet, Un comité de provisionnement constitué d'un président et deux membres se réunit une fois par trimestre selon l'article 18 du règlement 14/03 de la Banque d'Algérie.

Créances courantes :

La créance est classée dans la catégorie courante avec un provisionnement de 1% annuellement jusqu'à atteindre les 3%, conformément au règlement sus mentionné. Il est bien entendu que la créance courante concerne que les clients ayant accusé aucun retard de paiement.

Créances à problèmes potentiels et créances compromises :

Les clients défaillants sont classés par catégorie selon les retards de paiement :

Créances	Retard de paiement	Taux
Créances à problèmes potentiels	loyer non honoré depuis 90 jours	20%
Créances très risquées	loyer non honoré depuis 180 jours	50%
Créances compromises	loyer non honoré depuis 360 jours	100%

Conformément aux dispositions de l'article 20 de l'ordonnance n°96/09 du 10 janvier 1996 relative au crédit-bail, ordonnant la récupération du bien financé dès lors qu'un loyer n'est pas honoré. Ce dernier est expurgé des créances courantes sur opérations leasing et intégré temporairement dans un compte de stocks en attendant sa reprise par d'autres clients ou sa cession.

Le tableau repris ci-dessous démontre l'impact du montant des biens récupérés sur celui des créances Courantes :

U=milliers DA

<i>Créances crédit bail</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>
<i>FRBG</i>	<i>198.905</i>	<i>267.691</i>	<i>183.711</i>
<i>Créances à problèmes potentiels</i>	<i>21 588</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Créances très risquées</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Créances compromises</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Créances courantes leasing</i>	<i>9.218.428</i>	<i>12.589.512</i>	<i>15.217.235</i>
<i>Biens immobiliers récupérés</i>	<i>249.592</i>	<i>1.027.295</i>	<i>2.051.942</i>
<i>Taux</i>	<i>2,71%</i>	<i>8,16%</i>	<i>13,48%</i>

Nota : le refinancement hypothécaire est classé constamment en créance courante au vu du remboursement ponctuel des banques.

IV-3-7- Reprises de provisions, de pertes de valeur et récupérations sur créances amorties

Les reprises sur provisions et pertes de valeur sur créances irrécupérables étant de 451.140 milliers de dinars en 2016.

IV-4- Présentation et Analyse des Bilans:

Les bilans de la SRH pour les exercices 2012 à 2017 (provisoire) se présentent comme suit :

U = milliers DA

ACTIF	2012	2013	EV en %	2014	EV %	2015	EV en%	2016	EV %	2107 Provisoire
<i>Caisse, Banque Centrale, Trésor public, centre des chèques postaux</i>	10.523	44.450	322 %	4.541	-90 %	7.782	71 %	26.083	235 %	-
<i>Actif Financiers détenus à des fins de transaction</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Actif financiers disponibles à la vente</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Prêts et créances sur les institutions financières</i>	70.612	2.058.738	2816 %	982.288	-52 %	422.003	-57 %	806.167	91 %	897.348
<i>Prêts et créances sur la clientèle</i>	4.698.544	8.000.136	70 %	9.364.418	17%	12.696.571	36 %	15.284.187	20 %	16.755.070
<i>Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Impôts courants – Actif</i>	32.022	26.992	-16 %	6.895	-74 %	17.150	149 %	6.363	-63 %	33.649
<i>Impôts différés – Actif</i>	20.486	17.067	-17 %	13.055	-24%	15.626	20%	12.995	-17 %	-
<i>Autres actifs</i>	2.919	2.807	-4 %	21.353	661 %	22.689	6 %	2.098.285	9148 %	2.611.137
<i>Comptes de régularisation</i>	106	24.724	-	19.275	-22%	169.111	777%	137.046	-19 %	5.826
<i>Participations dans les filiales, les co-entreprises ou les entités associées</i>	3.344	3.344	-	3.344	-	3.344	-	3.344	0 %	4.320
<i>Immeubles de placement</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Immobilisations corporelles</i>	751.191	772.078	3 %	969.346	26 %	1.723.398	78 %	686.119	-60 %	671.295
<i>Immobilisations incorporelles</i>	737	654	-11 %	3.007	360 %	2.227	-26 %	1.557	-30 %	964
<i>Ecart d'acquisition</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total actif	5.590.484	10.950.990	96%	11.387.522	4%	15.079.902	32%	19.062.148	26%	20.979.609

U = milliers DA

PASSIF	2012	2013	EV en%	2014	EV en%	2015	EV en%	2016	EV en%	2107 Provisoire
Banque centrale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dettes envers les institutions financières	-	5.153.329	-	5.130.244	-	8.353.515	63 %	12.032.324	44 %	13.762.244
dettes envers la clientèle	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dettes représentées par un titre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impôts courants – Passif	15.404	20.807	35 %	23.837	15 %	44.276	86 %	35.946	-19 %	184.911
Impôts différés – Passif	2.164	2.575	19 %	4.150	61 %	-	-	1.737	-	-
Autres passifs	21.441	18.290	-15 %	48.762	167 %	40.002	-18 %	83.548	109 %	107.390
Comptes de régularisation	8.656	10.301	19 %	18.044	75 %	22.416	24 %	7.425	-67 %	-
Provisions pour risques et charges	21.162	34.980	65 %	41.789	19%	42.955	3 %	40.731	-100 %	-
Subventions d'équipement- autres subventions d'investissements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fonds pour risques bancaires généraux	65.702	126.132	92%	198.905	58%	267.691	35 %	183.711	-31 %	-
Dettes subordonnées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capital	4.165.000	4.165.000	-	4.165.000	-	4.165.000	-	4.165.000	-	4.165.000
Primes Liées au capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Réserves	662.394	673.684	2%	802.304	19%	1.139.519	42 %	1.477.263	30 %	1.838.931
Ecart d'évaluation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	617.272	617.272	-	617.272	-	617.272	-	617.272	0 %	617.272
Report à nouveau (-)	65.165	-	-100%	-	-	49.512	-	55.522	12 %	55.522
Résultat de l'exercice (+)	76.454	128.620	68%	337.215	162%	337.744	-	361.669	7 %	248.339
Total passif	5.590.484	10.950.990	96%	11.387.522	4%	15.079.902	32 %	19.062.148	26 %	20.979.609

Le total du bilan au 31/12/2016 étant de 19.062.148 milliers de DA contre 15.079.902 milliers de DA en 2015, soit une progression de 26%.

A/ ACTIF**A-1- Caisse, Banque d'Algérie, Trésor public, Centre des Chèques Postaux**

Ce poste est constitué des avoirs en caisse et des disponibilités de la Société au niveau de la Banque d'Algérie. Le montant arrêté au 31/12/2016 s'élève à 26.083 milliers de dinars contre 7.782 milliers de dinars au 31/12/2015.

A-4- Prêts et créances sur les institutions financières

U = milliers DA

RUBRIQUES	2014	2015	2016	Evolution	
				En Valeur	En %
BDL, BEA, CNEP, BNA, et BADR	982.288	422.003	806.167	384.164	91 %
TOTAL	982.288	422.003	806.167	384.164	91 %

Au 31/12/2016, ce poste reprend, les soldes des différents comptes bancaires de la société ouverts auprès de la BDL, la BEA, la CNEP Banque, la BADR et la BNA pour un montant de 806.167 milliers de dinars contre un montant de 422.003 milliers de dinars de l'exercice précédent, soit une baisse de 91% qui s'explique par l'utilisation des disponibilités pour le financement leasing.

A-5- Prêts et créances sur la clientèle

U=milliers DA

Rubriques	2013	2014	2015	2016
Crédits leasing à la clientèle	7.479.087	9.051.681	12.406.057	15.055.105
Créances rattachées / crédits leasing	62.002	147.318	183.655	162.129
Crédits/refinancement	256.961	141.629	104.617	65.711
Créances rattachées /refinancement	878	571	422	264
Crédits au personnel	5.475	3.790	1.820	975
Créances douteuses	280.173	22.141	553	553
Pertes de valeurs sur créances douteuses	84.439	2.712	(553)	(553)
Total	8.000.136	9.364.418	12.696.571	15.284.187

Ce poste est composé principalement des opérations de leasing immobilier et de refinancement hypothécaire. Il enregistre un accroissement de 20% par rapport à l'exercice 2015.

A.6 : Impôts courants actifs

U = milliers DA

Rubriques	2013	2014	2015	2016
Acomptes sur IBS	6.000	6.000	6.000	6.000
Impôts et taxes à récupérer	20.773	676	11.151	363
Impôts sur revenus des valeurs mobilières	219	219	/	
Impôts courant actif	32.021	26.992	17.151	6.363

Ce poste enregistre une baisse de 63% courant l'exercice 2016 par rapport à l'exercice précédent due essentiellement au montant de la TVA récupérable sur les biens et services, et à reverser sur janvier 2017.

A-7- Impôts différés actifs

Le montant de 12.995 milliers de dinars arrêté au 31/12/2016, représente la variation de l'impôt différé résultant des opérations des exercices 2010 à 2016, dont voici le détail :

U = milliers DA

Rubriques	2016
Provisions congés payés	1.415
Provisions congés payés 2 ^{ème} trimestre	874
Provision prime variable cadres dirigeants	694
Provision allocation fin de carrière	4.654
Provision indemnité de rupture de contrat	4.715
Honoraires CAC 2016	230
Honoraires consultant 2016	110
Taxe sur l'activité professionnelle TAP	303
Impôts différés actif	12.995

Cet impôt résulte des variations constatées en 2016 sur les différents engagements concernant l'indemnité de retraite, indemnité de rupture de contrat des cadres dirigeants, congés payés et prime variable, le montant figurant au bilan est 12.995 milliers de dinars.

A-8- Autres actifs

Les autres actifs d'un montant de 2.098.285 milliers de dinars KDA sont constitués des rubriques suivantes :

- Les créances sur factures de pénalités de retard de 51.306 milliers de dinars;
- Les stocks des biens immobiliers récupérés 2.051.942 milliers de dinars ;
- La provision sur perte de valeur sur la créance de (26.617) milliers de dinars ;
- Les stocks de matières et fournitures de 807 milliers de dinars ;

- *Autres créances 20.847 milliers de dinars.*

A-9- Comptes de régularisation

Ce poste d'un montant de 137.046 milliers de dinars reprend principalement les charges comptabilisées d'avance, dont voici le détail :

- *Le montant de 9.902 milliers de dinars représente la commission de gestion afférente à la ligne de crédit CNEP étalée sur la durée du crédit ;*
- *Les intérêts intercalaires relatif à l'exercice 2017 et concernant respectivement les lignes de crédit BNA et le CPA pour 30.622 milliers de dinars et 96.362 milliers de dinars.*
- *Autres frais comptabilisés d'avance pour 160 KDA.*

A-10- Participation dans les filiales, les co-entreprises ou les entités associées

En exécution des instructions émanant de la Direction Générale du Trésor mandant les Banques et les Compagnies d'Assurances, actionnaires de l'IAHEF, de racheter les actions de KALAMCOM au prorata de leur participation dans le capital de l'IAHEF, la SRH a procédé à l'achat de 960 nouvelles actions en 2012. Ainsi, la participation de la SRH au capital de l'IAHEF passe de 4 à 7,2 % en 2012, soit le montant de 3.344 KDA.

A-11- Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles nettes ont atteint en 2016 un montant de 686.119 milliers de dinars contre 1.723.398 milliers de dinars en 2015, enregistrant ainsi une baisse de 60%. Cette baisse s'explique par le transfert du montant des biens récupérés comptabilisés initialement au compte immobilisation vers un compte de stocks.

A-12- Immobilisations incorporelles

Ce poste comprend les logiciels d'exploitation utilisés par la société (système de gestion de la paie, comptabilité, gestion des immobilisations, sous-systèmes leasing et états déclaratifs Banque d'Algérie). Au 31/12/2016, la SRH dispose à son actif d'un solde comptable net de 1.557 KDA.

B/ PASSIF :***P-1- Dettes envers les institutions financières :***

Ce poste représente l'encours des lignes de crédit CNEP Banque, BADR, BNA, CPA et la BEA destinés au financement des opérations de leasing immobilier. La dette financière affichée au passif du bilan au 31/12/2016 s'élève à 12.032.324 KDA, et se répartit comme suit :

- *Dette CNEP au 31/12/2016 pour 2.049.124 KDA*
- *Mobilisation emprunt BADR au 31/12/2016 pour 2.000.000 KDA*
- *Mobilisation emprunt BNA au 31/12/2016 pour 3.255.642 KDA*
- *Dette CPA au 31/12/2016 pour 3.253.037 KDA*
- *Dette BEA au 31/12/2016 pour 1.440.000 KDA*
- *Dettes rattachées (Intérêts courus à payer) pour 34.520 KDA*

P-2 : Impôts courants –passif :

Ce poste enregistre la dette fiscale de la SRH à décaisser en 2017 pour un montant de 35.946 milliers de dinars. Cette dette financière est composée de :

- *Taxe de formation et d'apprentissage 2^{ème} semestre 2016 de 635 milliers de dinars ;*
- *Taxe sur l'activité professionnelle (TAP) du mois de décembre 2016 de 1.319 milliers de dinars ;*
- *Retenue IRG mois de décembre 2016 de 1.532 milliers de dinars ;*
- *TVA collectée sur leasing de 20.157 milliers de dinars ;*
- *TVA collectée sur pénalités de retard 8.158 milliers de dinars ;*
- *TVA à payer sur leasing de 4.145 milliers de dinars.*

P-3- Autres passifs

Ce poste d'un montant de 83.548 milliers de dinars reprend entre autre :

- *Les cotisations de sécurité sociale de 3.251 milliers de dinars ;*
- *Rémunération dues de 221 milliers de dinars ;*
- *Les factures de prestations du mois de décembre 2016 de 9.329 milliers de dinars;*
- *Fournisseurs retenues de garanties 433 milliers de dinars ;*
- *Les factures d'investissements du mois de décembre 2016 de 3.968 KDA ;*

- *Créditeurs de frais divers de 554 milliers de dinars ;*
- *Avances reçues des clients de 28.141 milliers de dinars ;*
- *provisions constituées concernant la prime variable 2016 de 3.018 milliers dinars ;*
- *Les congés payés relatifs à l'exercice 2016 de 9.852 milliers de dinars;*
- *Remise de chèque à l'encaissement de 24.638 milliers de dinars.*

P-4- Comptes de régularisation

Ce poste d'un montant de 7.425 milliers de dinars en 2016 reprend principalement les intérêts perçus d'avance afférents aux opérations de leasing.

P-5- Provisions pour risques et charges

Ce poste d'un montant de 40.731 milliers de dinars contre 42.955 milliers de dinars en 2015, enregistre une baisse de 5% qui s'explique par le réajustement au 31/12/2016 des provisions relatives aux avantages accordées au personnel.

P-6- Fonds pour risques bancaires généraux

Le solde de ce poste représente l'ajustement de la provision de l'exercice 2016 conformément à l'article 04 du règlement n°14/03 de la Banque d'Algérie relative au Fonds pour Risques Bancaires Généraux (FRBG).

P-7- Capital Social

Le capital social de la Société est entièrement souscrit et libéré. D'un montant initial de 3.290.000 KDA, il a été augmenté de 875.000 KDA par l'incorporation des réserves facultatives (572.000 KDA) et des résultats en instance d'affectation (303.000 KDA) pour atteindre un montant de 4.165.000 KDA, et ce, en application des résolutions de l'Assemblée Générale des actionnaires tenue en séance extraordinaire le 16 avril 2003.

La répartition du capital de la SRH est détaillée dans le tableau ci-dessous :

<i>Noms des actionnaires</i>	<i>Nombre d'actions</i>	<i>Valeur nominale de l'action en (DA)</i>	<i>Montant</i>	<i>% du Capital de l'entité</i>
			<i>en (DA)</i>	
TRESOR PUBLIC	254	5 000 000,00	1 270 000 000,00	30%
CPA	109	5 000 000,00	545 000 000,00	13%
BNA	109	5 000 000,00	545 000 000,00	13%
BEA	109	5 000 000,00	545 000 000,00	13%
CNEP – BANQUE	76	5 000 000,00	380 000 000,00	9%
BADR	50	5 000 000,00	250 000 000,00	6%
SAA	50	5 000 000,00	250 000 000,00	6%
CAAR	50	5 000 000,00	250 000 000,00	6%
CAAT	26	5 000 000,00	130 000 000,00	3%
Total	833		4 165 000 000,00	100%

P-8- Réserves

Les réserves se chiffrent à hauteur de 1.477.263 KDA en 2016 contre 1.139.519 KDA en 2015. L'accroissement de 30% représente l'affectation du résultat de 2015 de 337.744 KDA, conformément aux résolutions de l'Assemblée Générale Ordinaire tenue le 20/06/2016. Cette affectation s'est faite comme suit :

- Réserve légale pour un montant de 16.887 KDA ;
- Réserve facultative pour un montant de 320.856 KDA.

P-9- Ecart de réévaluation

Il s'agit de la plus-value dégagée sur la réévaluation du terrain d'assiette et du bâtiment abritant le siège de la SRH effectuée sur l'exercice comptable 2006.

P-10- Le report à nouveau

Le solde du compte report à nouveau est de 55.522 KDA, ce montant reprend la récupération de la TVA sur achats de biens et services durant la période de prescription quadriennale, et ce, conformément aux principes du SCF, la neutralisation d'un impôt différé passif et l'annulation des amortissements antérieurs pratiqués sur les biens récupérés en leasing immobilier.

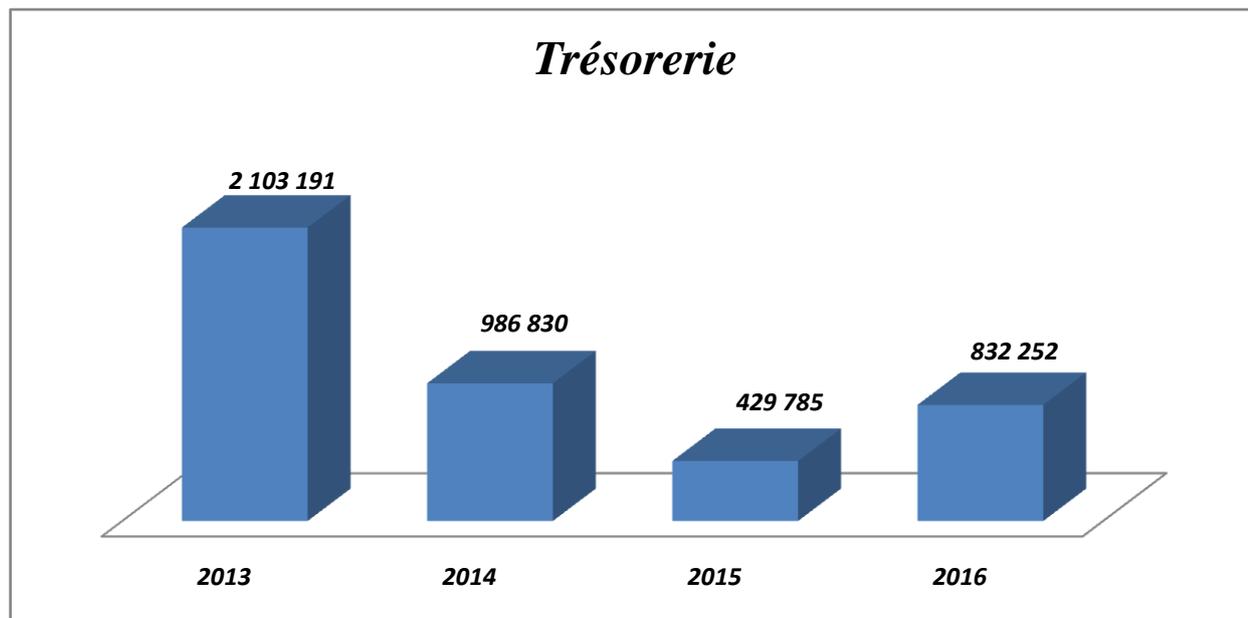
P-11- Résultat de l'exercice

Le résultat net affiché pour l'exercice 2016 s'élève à 361.669 KDA, contre 337.744 KDA de l'exercice 2015, soit une augmentation de 7%.

IV-5 Évolution de la structure financière :

 Evolution du Fonds de Roulement, du Besoin en Fonds de Roulement et de la Trésorerie : U=KDA

Désignation	2013	2014	2015	2016
Capitaux permanents	10.901.592	11.296.879	14.973.207	18.935.229
Actifs immobilisés	793.142	988.751	1.744.595	704.015
Fond de Roulement (FR)	10.108.450	10.308.128	13.228.612	18.231.214
Variation du Fonds de Roulement	-	2 %	28 %	38 %
Actif circulant	8.054.658	9.411.941	12.905.521	17.525.81
Passif circulant	49.399	90.643	106.694	126.919
Besoin en Fonds de Roulement (BFR)	8.005.259	9.321.298	12.798.827	17.398.962
Variation du Besoin en Fonds de Roulement	-	16 %	37 %	36 %
Trésorerie	2.103.191	986.830	429.785	832.252



Le fonds de roulement étant positif et progressif d'une année à une autre, ce qui démontre l'équilibre financier dont jouisse la Société.

Quoi que le besoin en fonds de roulement étant positif, la Société arrive à dégager une trésorerie positive sur l'ensemble des exercices 2013 à 2016.

Indicateurs de gestion :

Les principaux ratios et indicateurs de gestion sont présentés ci-après :

1- Les ratios de gestion :

U = milliers DA

Ratios de Gestion	2013	2014	2015	2016
Produit net Bancaire	416.809	471.576	564.121	435.704
Charges générales d'exploitation	104.202	113.020	117.382	130.112
Coefficient d'exploitation	25 %	24 %	20,81 %	29,86 %
Charges de personnel	65.657	70.202	75.539	80.323
Effectifs	36	38	42	45
Services	24.161	22.521	18.036	19.301
Charges de personnel/ PNB	15,75 %	14,89 %	13,39 %	18,43 %
Productivité par agent = PNB/ effectifs	11.578	12.410	13.431	9.682
Service/PNB	5,80 %	4,78 %	3,20 %	4,43 %

- Le coefficient d'exploitation avoisine les 30% en 2016 contre 21% en 2015, soit une hausse de 9%.

- Le coefficient des charges de personnel par rapport au PNB se situe à hauteur de 18% au titre de l'exercice 2016.

1-a- Le Ratio de rentabilité des fonds propres et des actifs :

Désignation	2013	2014	2015	2016
Coefficient de rentabilité = Résultat net / fonds propres	2,25 %	5,51 %	5,14 %	5,27 %
Coefficient de rendement = Résultats net / total du bilan	1,17 %	2,96 %	2,23 %	1.89 %
Ratio de profitabilité = Résultat net / PNB.	30,86%	71,51%	59,87%	83 %

La rentabilité de l'activité de la SRH étant très appréciable.

1-b- Les Ratios de structure financière :

Désignation	2013	2014	2015	2016
Dettes / fonds propres	90,25 %	83,86 %	127,85 %	175,41 %
Dettes/ total bilan	47,06 %	45,05 %	55,39 %	63,12 %

- Les dettes représentent 175% par rapport au fonds propres de l'exercice 2016, et ce, suite à l'utilisation des cinq lignes de crédit CNEP, BADR, BNA, CPA et BEA pour un montant global de dix neuf (19) milliards de dinars.
- Les dettes représentent un taux de 63% par rapport au total du bilan en 2016 contre 55% en 2015.

1-c- Le ratio de solvabilité :

Ratio de solvabilité.	2013	2014	2015	2016
Fonds propres / Engagements	71,37 %	65,33 %	66,12 %	56,05 %

Le ratio de solvabilité étant largement respecté par rapport aux normes prudentielles dictées par la Banque d'Algérie. En 2016, ce ratio est de 56% contre 66% en 2015.

Il est à noter que le taux de solvabilité appliqué passe de 8% à 9,5% en 2014, et où, le risque opérationnel est intégré dans le calcul du nouveau coefficient.

1-d- Les ratios de couverture des risques :

U = milliers DA

Désignation	2013	2014	2015	2016
Ratios de division des risques =25% des fonds propres nets (MDA)	1.427.514	1.529.422	1.618.872	1.628.851
Ratios de division des risques =10% des fonds propres nets (MDA)	856.508	611.769	645.685	651.540

Les limites dictées par le règlement Banque d'Algérie n° 14-01 sont respectées.

1- Le ratio de productivité :

Désignation	2013	2014	2015	2016
Le ratio de marge brute globale = PNB / Total du bilan	3,81 %	4,14 %	3,74 %	2,28 %

Le ratio marge brute globale est passé de 3,74% en 2015 à 2,28% en 2016, soit une légère baisse due à une augmentation du total du bilan.

IV-6- Tableau des filiales et participations :

U = milliers DA

Renseignements	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	% Capital détenu	Prêts et avances consentis	Cautions et aval donnés	Chiffre d'affaires HT de l'exercice écoulé 2016	Résultat net du dernier exercice 2016	Dividendes encaissés
1-Filiales + 50% du capital détenu par la société								
2-Participation inférieur ou égale à 50% du capital détenu par la société	60	49,88	7,2 %	-	-	131,63	23,95	-

CHAPITRE V- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

V-1- Les Organes d'Administration et de Direction de la SRH :

V-1-1- L'Assemblée Générale :

L'Assemblée Générale est composée des représentants légaux d'actionnaires juridiquement capables et personnes physiques représentant des personnes morales actionnaires. L'Assemblée Générale de la SRH est présidée par le Directeur Général du trésor.

Les Actionnaires sont réunis en Assemblées Générales à la diligence de la Direction Générale de la SRH, du Conseil d'Administration ou le cas échéant, des Commissaires aux Comptes.

Dans toutes les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires, chaque membre de l'Assemblée a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions, sans limitation.

V-1-2- Le Conseil d'Administration :

Le Conseil d'Administration est composé de Huit (08) membres. Les membres du conseil d'Administration ne peuvent en aucun cas faire partie de la Direction Générale.

Le Conseil d'Administration exerce un contrôle permanent de la Société. Une fois par an et à la fin de chaque exercice, la Direction Générale fournit au Conseil d'Administration un rapport de gestion, de son côté, le Conseil d'Administration présente à l'Assemblée Générale ses observations sur le rapport de gestion ainsi que sur les comptes de l'exercice passé.

V-1-3- La Direction Générale :

La SRH est dirigée par un Président Directeur Général qui exerce ses fonctions sous le contrôle du Conseil d'Administration.

Le Président Directeur Général exerce ses fonctions dans les limites de l'objet social et sous réserve de ceux expressément attribués par la loi au Conseil d'Administration

et aux Assemblées des Actionnaires. Le Président Directeur Général est nommé par le Conseil d'Administration et représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

V-2- Rémunérations des Membres du Conseil d'Administration :

Le Conseil d'Administration fixe la rémunération des membres de la Direction Générale, et ce, dans le cadre d'un contrat.

La rémunération globale des administrateurs au titre de l'exercice 2016, correspond à 25.000 DA/brut par jetons de présence.

Le Secrétaire du Conseil d'Administration a bénéficié d'une indemnité par réunion de 12.500 DA par réunion.

V-3- Noms et Prénoms des membres du Conseil d'Administration et de la Direction Générale :

V-3-1- Membres du Conseil d'Administration:

<i>NOM</i>	<i>Prénom</i>	<i>Institution d'appartenance</i>	<i>Observation</i>
<i>Mr BELTAS</i>	<i>Abdel-Kader</i>	<i>SRH</i>	<i>Président</i>
<i>Mr BOURABA</i>	<i>Kamel</i>	<i>CPA</i>	<i>Membre</i>
<i>Mr ISSAADI</i>	<i>El-Kheir</i>	<i>BNA.</i>	<i>Membre</i>
<i>Mr LABANI</i>	<i>Salah</i>	<i>Trésor public</i>	<i>Membre</i>
<i>Mr MESSAOUDI</i>	<i>Salim</i>	<i>Cnep</i>	<i>Membre</i>
<i>Mr SLIMANI</i>	<i>Fatma Zohra</i>	<i>BEA</i>	<i>Membre</i>
<i>Mr LEZZAM</i>	<i>Mohand Said</i>	<i>Trésor public</i>	<i>Membre</i>
<i>Mr BENMECIA</i>	<i>Youcef</i>	<i>CAAT</i>	<i>Membre</i>

V-3-2- Membres de la Direction Générale :

<i>Nom</i>	<i>Prénom</i>	<i>Fonction</i>
<i>Mr BELTAS</i>	<i>Abdel-Kader</i>	<i>Président Directeur Général.</i>
<i>Mr HAMOUL</i>	<i>Mohamed</i>	<i>Cadre dirigeant</i>

- **Mr BELTAS Abdelkader**, Docteur en Business Management (Ph.D. de l'Université des Sciences et Technologies de Manchester, Grande-Bretagne), également titulaire de

deux masters en économie (M.A) et en Administration des Affaires(M.B.A) de l'Université Laval, Canada ; d'un D.E.A en recherche opérationnelle de l'Ecole Polytechnique de Londres, département des mathématiques, Statistiques et Computing (G-B), et d'une licence ès-Sciences Financières et Commerciales, ESC-Alger. Maître de conférences, il a enseigné le management, les finances, l'économie et les mathématiques appliquées en gestion à l'Université de Manchester (U.K), à l'Université de central Lancashire, Business School (U.K) et à l'Ecole Supérieure de Commerce d'Alger. Il est Président Directeur Général de la Société de Refinancement Hypothécaire (SRH) depuis 1997.

- **Mr HAMOUL Mohamed**, Licence en Sciences Financières et Commerciales (ESC), PGS en enquête et sondage (INPS), S4 magister monnaie et finance (Université des sciences Economiques) et titulaire d'un agrément Commissaire aux Comptes. Il occupait le poste de chef de l'administration générale à l'Ecole Supérieure de Police et chef du bureau budget. Actuellement, il est Directeur Central, cadre dirigeant à la SRH.

V-4- Politique de Communication :

Pour informer les investisseurs sur son emprunt obligataire, la SRH a désigné deux chargés de relations, dont les coordonnées sont ci-après :

- Responsable : M. KASSOUR Abdel-Hakim / Mme MEHDI Samia
- Tél : 021 44 97 06 / 0770 32 59 74
- Fax : 021 44 97 06
- E-mail : hakim.kassour@hotmail.com
- E-mail : mehdisamia@hotmail.com

La SRH envisage aussi d'utiliser, entre autres, les supports de communication et d'informations suivants :

- Placards publicitaires dans les journaux;
- Son Site Web www.srh-dz.org;
- Le site de la COSOB : www.cosob.org.

V-5- Contrôle externe de la Société :

Le contrôle externe de la Société est exercé par des Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale pour une période de 3 ans maximum renouvelable une fois. Actuellement, deux (02) commissaires aux comptes auditent la Société :

M. BENHABILES Zoheir

- Adresse : Coopérative immobilière Dar El-Amel Rouiba Alger.
- Qualité : Expert-comptable et Commissaire aux Comptes.
- Durée du mandat : 3 ans pour les exercices 2012/2014 renouvelé pour les exercices 2015/2017.

M. ABDELMADJID ABED

- Adresse : Lotissement ALIOUA Foudil villa 50 Cheraga Alger.
- Qualité : Expert-comptable et Commissaire aux Comptes.
- Durée du mandat : 03 ans pour les exercices 2016/2018.

CHAPITRE VI- EVOLUTIONS RECENTES ET BUT DE L'EMISSION

VI-1- Évolution récente au 30/06/2017 :

Nonobstant le refinancement hypothécaire qui enregistre un recule, la demande sur le leasing immobilier ne cesse de galoper d'une année à une autre. Le tableau ci-dessous illustre clairement l'évolution des financements opérés dans le cadre du leasing immobilier par secteur d'activité depuis son lancement courant l'année 2011 jusqu'au 30/06/2017, dont voici le détail :

<i>Secteur d'activité</i>	<i>Montant des engagements Leasing</i>
<i>Communication</i>	<i>370.000</i>
<i>Industrie</i>	<i>6.023 500</i>
<i>Construction</i>	<i>4.283.500</i>
<i>Commerce</i>	<i>5.448.000</i>
<i>Promotion Immobilière</i>	<i>2.215.000</i>
<i>Services</i>	<i>2.270.000</i>
<i>Santé</i>	<i>318.000</i>
<i>Administration publique</i>	<i>500.000</i>
<i>Installation électrique</i>	<i>150.000</i>
TOTAL AU 30/06/2017	21.578.000

Le portefeuille de la SRH montre d'une manière claire la distribution des crédits sur l'ensemble des secteurs d'activités. Les engagements arrêtés au 30/06/2017 se chiffrent à hauteur de 21,58 milliards de dinars.

VI-2- But de l'émission et perspectives d'avenir :

Le but de l'émission est de permettre à la SRH de lever des ressources financières nécessaires à coût fixe afin d'assurer la continuité de son activité et de maintenir son élan sur le marché.

La SRH se doit diversifier ses sources de financement en recourant à des financements à des maturités étudiées de telle sorte à limiter les gaps en liquidité. Aussi, elle veille à diversifier ses sources de financement afin d'atténuer les risques de taux d'intérêts qui pourrait survenir suite à une évolution défavorable des taux d'intérêt sur le marché.

Le produit net dégagé par l'émission obligataire servira au refinancement des créances hypothécaires et le financement de l'acquisition de biens immobiliers, il permettra aussi, à la SRH de poursuivre la diversification de ses sources de financement et de continuer à améliorer l'adéquation de la maturité de ses ressources avec celle de ses emplois.

VI-2-1- Le marché du leasing en Algérie :

Les difficultés financières rencontrées par la majorité des entreprises d'une part et la rareté et la cherté des ressources disponibles d'autre part, constituent autant d'obstacles à la volonté des opérateurs économiques pour développer leurs activités.

Le financement par le mode de leasing constitue une alternative adéquate pour les PME et PMI et il devient aujourd'hui de plus en plus sollicité au regard des avantages qu'il procure à la fois pour la Société et d'une façon générale pour l'économie nationale.

L'offre de leasing en Algérie est assurée par 12 sociétés réparties en deux groupes distincts. D'un côté, les Etablissements Financiers spécialisés dans le leasing.

Etablissements financiers dont le crédit-bail est la seule activité :

- Société Nationale du Leasing (SNL) –(BNA-BDL).
- Arab Leasing Corporation (ALC).
- Maghreb Leasing Algeria (MLA).

- *El Djazair Idjar (CPA- BADR -ASICOM).*
- *Ijar Leasing Algérie (ILA)- (BEA –BANCO ESPIRITO SANTO).*

Et de l'autre côté, des Banques ou Etablissements Financiers ayant un département leasing.

Etablissements financiers dont le crédit-bail n'est pas la seule activité :

- *Société Financière d'Investissement et de Placement (SOFINANCE).*
- *Société de Refinancement Hypothécaire (SRH).*

Les banques commerciales qui font tous les métiers de la banque et proposent le leasing comme un produit bancaire :

- *Al-Baraka Bank.*
- *BNP Paribas El-Djazair.*
- *Société Générale Algérie.*
- *The Housing Bank For Trade and Finance.*
- *Essalam Bank (El Idjara pour l'activité leasing).*

La naissance d'une saine concurrence dans le marché du crédit bail ne peut que contribuer à l'essor de ce mode de financement pour qu'il puisse se rapprocher du niveau de sa pratique dans les autres pays. La pénétration du Leasing dans le financement de l'investissement en Algérie ne dépasse pas les 3,5% au moment où les autres pays émergents enregistrent des taux nettement supérieurs.

La réglementation mise en place par les pouvoirs publics ayant trait au financement leasing a encouragé davantage les PME et PMI d'aller vers des sources de financement plus adéquates tout en gardant le fonds de roulement intact (principal souci de toute entreprise).

Les besoins de financement en leasing des entreprises ne cessent de s'accroître d'une année à une autre et d'une manière phénoménale. Les estimations en la matière tablent sur un taux de pénétration de 7 à 10% sur les cinq années à venir.

Le marché du leasing est estimé par la SRH à 60 milliards de dinars en 2016, selon les informations partielles collectées auprès des confrères, contre 56 milliards de dinars en 2015 et 51 milliards en 2014. Ces chiffres donnent une idée sur les volumes à réaliser dans les années à venir et sur la marge de progression possible.

Compte tenu de ce qui précède et des perspectives d'évolution du marché algérien de leasing, la part de marché global de la SRH est décrite ci-après :

U = milliers DA

<i>Année</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>
<i>Marché</i>	<i>73.000.000</i>	<i>81.030.000</i>	<i>90.753.600</i>	<i>102.551.568</i>	<i>116.908.787</i>
<i>Évolution du marché</i>	<i>10 %</i>	<i>11 %</i>	<i>12 %</i>	<i>13 %</i>	<i>14 %</i>
<i>Mise en force SRH</i>	<i>5.000.000</i>	<i>6.000.000</i>	<i>6.000.000</i>	<i>7.000.000</i>	<i>12.000.000</i>
<i>Évolution des mises en force</i>	<i>7 %</i>	<i>7,5 %</i>	<i>6,6 %</i>	<i>6,8 %</i>	<i>10,2 %</i>

VI-2-2- Les orientations de la SRH :

Les chiffres repris ci-dessus montrent clairement le potentiel qu'offre le marché. Cependant, la stratégie de la SRH est orientée d'ores et déjà à la fidélisation de sa clientèle et le renforcement future de sa gamme de produits, que ce soit pour le refinancement hypothécaire ou le leasing immobilier par des actions commerciales plus intenses en destination des banques dans le cadre du refinancement, et des PME/PMI dans le cadre du leasing immobilier.

VI-2-3- Le programme d'investissement de la SRH :

« Les prévisions ci-dessous sont fondées sur des hypothèses dont la réalisation présente par nature un caractère incertain. Les résultats et les besoins de financement réels peuvent différer de manière significative des informations présentées. Ces prévisions ne sont fournies qu'à titre indicatif, et ne peuvent être considérées comme un engagement ferme ou implicite de la part de la SRH ».

Le programme d'investissement de la SRH à l'horizon 2022 est de porter les mises en force de 5 milliards de dinars en 2018 à 12 milliards DA en 2022, comme il ressort du tableau ci-dessus :

U = milliers DA

<i>Année</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>
<i>Investissements Propres à la SRH</i>	<i>2.500</i>	<i>2.500</i>	<i>2.500</i>	<i>2.500</i>	<i>2.500</i>
<i>Taux de Croissance Annuelle.</i>	<i>1 %</i>	<i>0 %</i>	<i>0 %</i>	<i>0 %</i>	<i>0 %</i>
<i>Taux Moyen de Croissance Annuelle.</i>	<i>0%</i>				
<i>Total Investissements.</i>	<i>5.000.000</i>	<i>6.000.000</i>	<i>6.000.000</i>	<i>7.000.000</i>	<i>12.000.000</i>
<i>Taux de Croissance Annuelle.</i>	<i>7 %</i>	<i>7,5 %</i>	<i>6,6 %</i>	<i>6,8 %</i>	<i>10,2 %</i>
<i>Taux Moyen de Croissance Annuelle sur les 5 ans.</i>	<i>7,62 %</i>				

VI-2-4- Exploitation prévisionnelle :

Les hypothèses retenues pour l'élaboration du business plan 2018-2022 sont tirées de l'expérience des exercices antérieurs en tenant compte de l'évolution de l'activité. Les principaux points qui ont servi à l'élaboration des prévisions d'évolution de l'activité de la SRH sont les suivants :

- L'importance de la demande des PME/PMI en leasing immobilier dont l'accès au crédit bancaire est difficile.*
- Les avantages qu'offre ce type de financement (leasing immobilier) sur le plan fiscal et autres.*
- Le redémarrage du crédit à la consommation qui aura pour effet de réactiver le refinancement hypothécaire.*
- L'évolution de la part de marché de la SRH qui passe de 7% en 2018 à 10% en 2022.*

le tableau ci-après résume les principales hypothèses retenues pour l'élaboration des projections financières de la Société à l'horizon 2022.

	DESIGNATIONS	Prévisions de clôture 2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	1 053 734	1 536 433	1 795 350	2 048 670	2 300 422	2 492 580
2	INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	540 946	935 726	966 122	970 440	958 327	889 331
3	COMMISSIONS (PRODUITS)	-	-	-	-	-	-
4	COMMISSIONS (CHARGES)	-	-	-	-	-	-
5	GAINS OU PERTES NET SUR ACTIF FINANCIERS DETENUS A DES FIN DE TRANSACTION	-	-	-	-	-	-
6	GAINS OU PERTES NET SUR ACTIF FINANCIERS DISPONIBLE A LA VENTE	-	-	-	-	-	-
7	PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES	-	-	-	-	-	-
8	CHARGES DES AUTRES ACTIVITES	-	-	-	-	-	-
9	PRODUIT NET BANCAIRE	512 788	600 707	829 228	1 078 230	1 342 095	1 603 249
10	CHARGES D'EXPLOITATION GENERALE	165 380	165 000	200 109	220 120	242 132	270 000
11	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PERTES DE VALEUR SUR IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES	25 865	26 000	30 000	32 000	35 000	36 000
12	RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	321 543	409 707	599 119	826 110	1 064 963	1 297 249
13	DOTATIONS AUX PROVISIONS, AUX PERTES DE VALEURS ET CREANCES IRRECOURVABLES	-	-	-	-	-	-
14	REPRISE DE PROVISIONS, AUX PERTES DE VALEURS ET CREANCES AMORTIES	-	-	-	-	-	-
15	RESULTAT D'EXPLOITATION	321 543	409 707	599 119	826 110	1 064 963	1 297 249
16	GAINS OU PERTES NET SUR AUTRES ACTIFS	975	-	-	-	-	-
17	ELEMENTS EXTRAORDINAIRES (Produits)	-	-	-	-	-	-
18	ELEMENTS EXTRAORDINAIRES (Charges)	-	-	-	-	-	-
19	RESULTAT AVANT IMPÔTS	322 518	409 707	599 119	826 110	1 064 963	1 297 249
20	IMPÔTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	74 179	94 233	137 797	190 005	244 941	298 367
21	RESULTAT NET DE L'EXERCICE	248 339	315 474	461 322	636 105	820 022	998 882

VI-2-4- Ratios de gestion et de rentabilité prévisionnels :

U = milliers DA

Ratios	2018	2019	2020	2021	2022
Coefficient d'exploitation	27%	24 %	20 %	18 %	17 %
Ratio de profitabilité	53 %	56 %	59 %	61 %	62 %

Le ratio de d'exploitation prévisionnel étant appréciable, il se situe en moyenne à 21%. Pour ce qui est du ratio de rentabilité, il est nettement appréciable, la moyenne, elle est de 58%.

**CHAPITRE VII : ATTESTATIONS DES PERSONNES QUI ASSUMENT
LA RESPONSABILITE DE LA PRESENTE NOTICE**

« 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'omissions de nature à en altérer la portée ».

Signature du Président Directeur Général

OPINION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES :

« Nous avons procédé à la vérification des informations financières et comptables fournies dans la présente notice d'information en 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 ».

Signature des commissaires aux comptes

M. ABED Abdelmadjid

M. BENHABILES Zoheir

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° 2017/02 du 06 décembre 2017.

GLOSSAIRE :

APPROBATION	<i>Acceptation par la société de leasing de financer une opération déterminée (sous différentes conditions).</i>
BAILLEUR	<i>ou CREDIT BAILLEUR est l'établissement financier ayant effectué une opération de crédit-bail.</i>
CREDIT-BAIL	<i>Synonyme de leasing financier.</i>
COEFFICIENT D'EXPLOITATION	<i>Est un ratio ayant au numérateur les charges d'exploitation y compris les amortissements techniques) et au dénominateur le produit net du leasing (équivalent du PNB bancaire). Ce ratio mesure la productivité d'une société de leasing.</i>
ENCOURS	<i>Montant des créances sur les clients c'est à dire la somme des loyers à recevoir diminué de la marge de la société de leasing. Ce qui correspond au principal restant dû dans un prêt bancaire. On distingue les encours productifs ou encours sains (clients en règle) des encours compromis (contrats suspendus pour cause de contentieux).</i>
ENGAGEMENT	<i>Quand une approbation est matérialisée par un contrat avec le client, elle devient un engagement.</i>
FRBG	<i>Fonds pour Risques Bancaires Généraux. Compte abritant les provisions constituées sur les créances courantes (encours sains) suivant l'instruction 74-94 et le règlement 14-03 de la Banque d'Algérie portant les règles prudentielles applicables par les banques et les établissements financiers installés en Algérie.</i>
IMMEUBLE	<i>Bien immobilier faisant l'objet d'un contrat de leasing.</i>
LEASING FINANCIER	<i>Où crédit-bail est l'opération tripartite entre un bailleur (la société de leasing). Un preneur (son client) et un vendeur (bien immobilier) au terme de la quelle la société de leasing acquiert le bien immobilier (choisi par le preneur) le loue au client pour une période déterminée et irrévocable, au terme de laquelle le preneur a la possibilité d'acheter le bien immobilier pour une valeur déterminée (valeur résiduelle) généralement faible. Cette opération est assimilée à un financement dans la mesure où la société de leasing récupère son investissement initial et sa marge en une seule opération (la durée étant irrévocable) et le preneur dispose d'un bien dont il acquiert la propriété.</i>
LOYER DE LEASING	<i>Mode de remboursement d'un contrat de financement en leasing. Chaque loyer se compose d'une partie remboursement du capital (progressive) et d'une marge (dégressive) quand le loyer est constant (ce qui est la majorité des cas pour les sociétés spécialisées le cas SRH dans le financement des PME).</i>
MISE EN FORCE	<i>Un contrat est mis en force quand les loyers commencent à être facturés. Cette notion est synonyme de production de</i>

leasing.

MARGE BRUTE	<i>Est la différence entre le loyer (hors taxe) et la quotité de remboursement leasing à loyers constants la marge est importante dans les premiers loyers et diminue progressivement jusqu'à devenir proche de zéro dans le dernier loyer.</i>
MARGE NETTE DU LEASING	<i>La marge nette du leasing est égale à la marge brute moins le coût des ressources (Synonyme de PRODUIT NET du leasing).</i>
PRODUCTION DU LEASING	<i>Synonyme de mise en force (MEF) c'est la somme des contrats financés au cours d'une période déterminée.</i>
CREDIT PRENEUR	<i>Est le locataire de l'immeuble obtenu en leasing.</i>
VALEUR RESIDUELLE	<i>Est le montant que le preneur doit acquitter en fin de contrat s'il lève l'option d'achat dont il dispose et qui est un élément constitutif et indispensable du contrat de leasing. Dans les opérations de financement des PME, elle est la plupart du temps fixée à un montant symbolique n'ayant rien à voir avec la valeur du bien en fin de contrat. Dans des opérations sophistiquées de financement en leasing la valeur résiduelle peut être élevée.</i>