

AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE - A.F.I.

RAPPORTS DE REVISION DES COMPTES POUR L'EXERCICE 2016

CABINET A. JEMLI DE CONSEIL, D'AUDIT ET D'ETUDES

JEMLI, Membre de l'ordre des Experts Comptables et des Commissaires aux comptes de Tunisie

Immeuble l'émeraude de Tunis App. A1-8, 1^{er} étage – Avenue Mohamed Badra – Montplaisir- 1073 Tunis

Tél : 71. 950.953- Fax :71. 950.958 – GSM :98.359.735 - Matricule Fiscal :082589 W/A/P /000

Adresse E – Mail : abdeljelil.jemli@gnet.tn

**RAPPORT GENERAL DU REVISEUR DES COMPTES
POUR L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2016**



Tunis, le 18 juillet 2017

*Messieurs les Membres du Conseil d'Administration
de l'Agence Foncière Industrielle*

**Objet : Rapport Général du Réviseur des comptes
(Exercice clos le 31/12/2016)**

Messieurs,

Dans le cadre de l'exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Conseil d'Administration et en application des dispositions du décret 87-529 du 1^{er} avril 1987 ; Nous vous présentons ci-après le Rapport Général de révision des comptes de l'Agence Foncière Industrielle arrêtés au 31/12/2016.

I- ETENDUE DES CONTRÔLES

1- **Conformément** à la réglementation en vigueur, les états financiers clos le 31/12/2016 sont établis sous la responsabilité des organes de gestion et de direction de l'Agence. Notre mission consiste à exprimer une opinion sur la régularité et la sincérité de ces états, en se basant, d'une part sur l'évaluation du système de contrôle interne en vigueur dans votre Agence, d'autre part sur nos travaux de révision des comptes conformément aux normes professionnelles généralement admises.

2- **Nous avons effectué** un audit conformément aux standards professionnels généralement admis. L'application de ces standards nous a amené à planifier et à accomplir un audit pour obtenir une assurance raisonnable que les états financiers de l'A. F. I. arrêtés au 31/12/2016 ne contiennent pas d'erreurs significatives.

Un audit est l'examen, sur la base de tests, d'échantillons et de preuves de validité des montants et notes figurant sur les états financiers. Il comprend également le contrôle des principes comptables adoptés, des estimations faites par l'A. F. I. ainsi que l'évaluation globale des états financiers arrêtés au 31 décembre 2016.

3- Nous présentons ci-après certaines informations d'ordre général pour permettre une meilleure lecture des états financiers arrêtés au 31/12/2016 :

a) Les états financiers de l'A. F. I. clos le 31/12/2016, dégagent entre autres :

- Un total brut du Bilan de **246.749.973 D** contre **261.112.543 D** pour l'exercice 2015.
- Un total net du Bilan de **229.955.220 D** contre **246.085.564 D** pour l'exercice 2015.
- Un résultat excédentaire de **207.536 D** contre un résultat excédentaire de **6.090.579 D** pour l'exercice 2015.
- Une trésorerie à la clôture de l'exercice 2016 de **(+) 54.602.795 D** contre **(+) 84.095.186 D** pour l'exercice 2015 (Etat de flux de trésorerie).

b) Le résultat bénéficiaire net de **207.536 D** dégagé au 31/12/2016 résulte des agrégats suivants :

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|---|-------------------------|---------------------------|
| * Produits d'exploitation | 20.652.404 D | 22.963.501 D |
| * Charges (y compris dot/aux amort. et aux prov.) | -23.023.419 D | -18.069.676 D |
| * Produits et gains divers nets | 3.650.718 D | 4.598.960 D |
| * Impôt sur les sociétés | - 779.758 D | - 3.402.206 D |
| * Taxe conjoncturelle | -292.409 D | |
| Résultat net | <u>207.536 D</u> | <u>6.090.579 D</u> |

c) Le total des valeurs brutes des immobilisations corporelles et incorporelles s'élève au 31/12/2016 à **8.495.659 D** contre **7.955.973 D** au 31/12/2015.

d) Valeur des stocks au 31/12/2016 :

- Valeur brute des stocks fonciers

La valeur brute des Stocks fonciers au 31/12/2016 s'élève à **67.817.719 D** contre **74.182.970D** pour l'exercice 2015, soit une variation négative de **6.365.251D**.

Etant entendu, que dans le cadre du programme de l'inventaire tournant des stocks de terrains, l'AFI a procédé en 2016 à l'inventaire physique de l'ensemble des zones.

- Dotations aux provisions sur stocks fonciers :

Pour les trois catégories de provisions sur stocks (pour risques et charges, pour charges futures et pour dépréciation des stocks), les dotations (charges de l'exercice) se sont élevées au 31/12/2016 à **7.546.399 D** contre **4.783.436 D** en 2015.

- Reprise de provisions sur les stocks fonciers

Les états financiers arrêtés au 31/12/2016, font état d'une reprise de provisions sur charges futures des zones en cours d'aménagement pour un montant de **5.204.659 D**, qui a été déduit directement des dotations aux comptes de provisions au titre de l'exercice 2016.

e) Fournisseurs débiteurs :

Les soldes des comptes fournisseurs débiteurs totalisent au 31/12/2016 **40.271.089 D**. Il s'agit d'avances sur travaux consenties par l'AFI durant les années 2008 à 2016 (à l'exception d'un seul cas qui remonte à l'année 2004), et réparties entre la STEG pour **13.113.984 D**, la SONEDE pour **24.654.033 D**, et autres fournisseurs pour le reste.

f) Achats consommés :

Les achats consommés (variation des stocks + achats) se sont élevés à **13.701.909 D** en 2016 contre **6.569.776 D** en 2015.

g) Le total des valeurs nettes des comptes clients (compte tenu de la provision pour dépréciation de ces comptes) s'élève au 31/12/2016 à **2.002.057 D** contre **2.248.428 D** au 31/12/2015.

4- Réserves sur les Comptes " Débiteurs Charguia "

L'analyse de l'évolution des comptes "Débiteurs Charguia" durant les 5 dernières années 2012 – 2016 a permis de constater qu'il s'agit de créances difficilement recouvrables (et peut-être même d'actifs fictifs). En effet sur les 39 débiteurs qui composent le total des soldes débiteurs au 31/12/2016 soit 1.649.029D :

- Un seul débiteur a vu son solde diminuer par rapport à l'exercice 2012
- Les soldes de 10 débiteurs sont restés constants depuis l'exercice 2012
- Les soldes des autres débiteurs ont enregistré des augmentations par rapport à 2012,
- La provision pour dépréciation des ces "actifs réalisables à court terme" est restée

Figée du 31/12/2012 au 31/12/2015 à 175.172 D

Pour l'exercice 2016, l'AFI a constaté une dotation complémentaire pour dépréciation de ces créances pour un montant de 49.384D.

Nous estimons que le montant cumulé de cette provision qui s'élève au 31/12/2016 à 224.556 D reste insuffisant pour couvrir le risque de non paiement de cette créance.

II- OPINION SUR LES ETATS FINANCIERS

En conclusion, et compte tenu des diligences que nous avons accomplies, des informations ci-dessus rapportées, et de la réserve sur les comptes "Débiteurs Charguia" ;

Nous estimons que les états financiers de l'A. F. I. arrêtés au 31/12/2016 sont sincères et réguliers, et qu'ils présentent, pour tout aspect significatif, une image fidèle de la situation financière de l'Agence Foncière Industrielle à cette date.

III- VERIFICATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi et les normes professionnelles généralement admises.

1- **Sur la base de ces vérifications**, nous n'avons pas d'observations à formuler sur la concordance des informations d'ordre comptable données dans le rapport de l'A. F. I. au titre de l'exercice 2016, avec les états financiers arrêtés au 31/12/2016 qui sont soumis à votre approbation.

2- **Nous avons**, dans le cadre de l'exécution de notre mission de révision des comptes de votre Agence, procédé à l'examen des procédures et du dispositif de contrôle interne. Les insuffisances relevées ont été consignées dans la lettre de contrôle interne qui vous a été remise au titre de l'exercice 2016. Nous signalons, conformément à ce qui est requis par l'article 3 de la loi n° 94-117 du 14 novembre 1994 tel que modifié par la loi n° 2005-96 du 18 octobre 2005, que les conclusions mentionnées dans cette lettre de contrôle interne n'ont pas un impact sur notre opinion sur les états financiers telle qu'exprimée ci-dessus.

LE REVISEUR LEGAL DES COMPTES

Abdeljelil JEMLI

Abdeljelil JEMLI (JAMLAOUT)
Expert Comptable - Commissaire aux Comptes
Montplaisir - Tunis



ETATS FINANCIERS ARRÊTÉS

AU 31/12/2016

BILAN ARRÊTÉ AU 31 DÉCEMBRE

(Exprimé en dinars)

| <i>ACTIFS</i> | Note | 2016 | 2015 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| ACTIFS NON COURANTS | | | |
| ACTIFS IMMOBILISES | | | |
| <i>Immobilisations Incorporelles</i> | 3 | 327 533 | 316 225 |
| Moins: Amortissements | | -317 610 | -315 185 |
| Total net des immobilisations incorporelles | | 9 923 | 1 040 |
| <i>Immobilisations Corporelles</i> | 4 | 8 168 126 | 7 639 748 |
| Moins: Amortissements et provisions | | -6 251 946 | -6 111 315 |
| Total net des immobilisations corporelles | | 1 916 180 | 1 528 433 |
| <i>Immobilisations financières</i> | 5 | 51 714 962 | 34 391 983 |
| Moins : Provisions | | -160 191 | -160 191 |
| Total net des immobilisations financières | | 51 554 771 | 34 231 792 |
| <i>Autres actifs non courants</i> | | 8 276 135 | 7 476 103 |
| Total Net des Actifs non Courants | | 61 757 009 | 43 237 368 |
| ACTIFS COURANTS | | | |
| Stocks | 7 | 67 817 719 | 74 182 970 |
| Moins: Provisions | | -7 603 887 | -6 008 162 |
| Total net des stocks | | 60 213 832 | 68 174 808 |
| Clients et Comptes Rattachés | 8 | 3 155 160 | 3 421 923 |
| Moins: Provisions | | -1 153 103 | -1 173 495 |
| Total net des clients et comptes rattachés | | 2 002 057 | 2 248 428 |
| Autres Actifs Courants | 9 | 52 411 211 | 49 335 824 |
| Moins: Provisions | | -1 308 016 | -1 258 631 |
| Total net des autres Actifs Courants | | 51 103 195 | 48 077 193 |
| Autres Actifs Financiers | 10 | 276 332 | 252 580 |
| Placements bancaires | | 47 000 000 | 68 000 000 |
| Liquidités | | 7 602 795 | 16 095 187 |
| Total des liquidités et équivalents de liquidités | | 54 602 795 | 84 095 187 |
| Total des Actifs Courants | | 168 198 211 | 202 848 196 |
| TOTAL DES ACTIFS | | 229 955 220 | 246 085 564 |

BILAN ARRÊTE AU 31 DÉCEMBRE

(Exprimé en dinars)

| <i>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</i> | Note | 2016 | 2015 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| CAPITAUX PROPRES | 11 | | |
| Fonds de dotation | | 30 795 712 | 30 795 712 |
| Fonds de dotations spéciales | | 42 804 944 | 42 914 309 |
| Autres capitaux propres | | - | - |
| Réserves | | 1 892 345 | 1 771 563 |
| Résultats reportés | | 8 188 088 | 16 797 510 |
| Total des Capitaux Propres Avant résultat de l'exercice | | 83 681 089 | 92 279 094 |
| Résultat de l'exercice | | 207 536 | 6 090 578 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES AVANT AFFECTATION | | 83 888 625 | 98 369 672 |
| PASSIFS | | | |
| <u>Passifs Non Courants</u> | 12 | | |
| - Emprunts à moyen et à court termes | | 31 751 986 | 34 611 520 |
| - Passifs non courants | | 71 755 268 | 71 029 555 |
| Total des Passifs Non Courants | | 103 507 254 | 105 641 075 |
| <u>Passifs Courants</u> | 13 | | |
| - Fournisseurs et Comptes Rattachés | | 7 070 174 | 7 393 922 |
| - Provisions | | | |
| - Autres Passifs Courants | | 28 371 041 | 27 040 641 |
| - Concours bancaires & autres passifs financiers | | 7 118 126 | 7 640 254 |
| Total des Passifs Courants | | 42 559 341 | 42 074 817 |
| TOTAL DES PASSIFS | | 146 066 595 | 147 715 892 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS | | 229 955 220 | 246 085 564 |

ÉTAT DE RÉSULTAT

(Exprimé en dinars)

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE

| Comptes | Notes | 2016 | 2015 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| PRODUITS D'EXPLOITATION | 14 | | |
| - Revenus | | 19 349 953 | 22 272 548 |
| - Autres produits d'exploitation | | 1 302 451 | 690 953 |
| TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION | | 20 652 404 | 22 963 501 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | 15 | | |
| - Variation des stocks | | 6 365 251 | -3 017 675 |
| - Achats | | 7 336 658 | 9 587 451 |
| Achats consommés | | 13 701 909 | 6 569 776 |
| - Charges de Personnel | | 4 613 355 | 4 325 377 |
| - Dotations aux Amortissements et aux Provisions | | 2 560 317 | 5 122 143 |
| - Autres Charges d'Exploitation | | 2 147 838 | 2 052 380 |
| TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION | | 23 023 419 | 18 069 676 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | | -2 371 015 | 4 893 825 |
| - Charges Financières Nettes | | -3 133 245 | -2 494 547 |
| - Produits de Placement | | 6 480 593 | 6 942 340 |
| - Autres produits ordinaires | | 303 370 | 151 167 |
| Résultat des Activités Ordinaires Avant Impôt | | 1 279 703 | 9 492 785 |
| Impôt Sur les Sociétés | | -779 758 | -3 402 206 |
| Résultat des Activités Ordinaires Après Impôt | | 499 945 | 6 090 579 |
| Eléments extraordinaires | | -292 409 | 0 |
| RÉSULTAT DES ACTIVITES COURANTES | | 207 536 | 6 090 579 |
| Effets des modifications Comptables | | | |
| RÉSULTAT APRÈS MODIFICA. COMPTABLES | | 207 536 | 6 090 579 |

ÉTAT DE FLUX DE TRÉSORERIE

(Exprimé en dinars)

| | 2016 | 2015 |
|---|--------------------|--------------------|
| FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS A L'EXPLOITATION | | |
| - Recouvrement des créances | 17 997 991 | 11 897 016 |
| - Règlement des fournisseurs et autres dettes | -38 509 102 | -25 407 527 |
| - Règlement des salaires | -4 237 745 | -3 833 550 |
| - Intérêts payés | -1 174 740 | -1 119 900 |
| - Impôts payés | -2 883 659 | -4 914 019 |
| - Intérêts reçus | 7 299 833 | 7 245 889 |
| - Recettes exceptionnelles | | 15 |
| Flux de Trésorerie provenant de l'activité d'Exploitation | -21 507 422 | -16 132 076 |
| FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT | | |
| - Décaissement Provenant de l'Acquisition d'Immob. | -41 221 | -239 493 |
| - Encaissement de cessions d'immobilisations | 71 701 | 106 136 |
| - Décaissement pour acquisitions d'immob. Financières | -17 423 520 | -25 855 625 |
| - Encaissement de cession d'actifs financiers | | |
| Flux de Trésorerie affectés aux activités d'investissement | -17 393 040 | -25 988 982 |
| FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT | | |
| - Encaissements des emprunts | -4 143 927 | 5 000 000 |
| - Décaissements des emprunts | -2 352 909 | -6 321 592 |
| - Encaissements des Fonds de dotations spéciales | 1 000 000 | - |
| - Encaissements des subventions d'exploitation | 14 898 142 | 17 793 013 |
| Flux de trésorerie provenant de l'activité de financement | 9 401 306 | 16 471 421 |
| PERTES (GAINS) DE CHANGES REALISES | 6 764 | 10 398 |
| VARIATION DE LA TRÉSORERIE | -29 492 392 | -25 639 239 |
| TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE | 84 095 186 | 109 734 425 |
| TRÉSORERIE A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE | 54 602 794 | 84 095 186 |

**RAPPORT SPÉCIAL DU RÉVISEUR DES
COMPTES POUR L'EXERCICE 2016**



Tunis, le 18 juillet 2017.

*Messieurs les Membres du Conseil d'Administration
de l'Agence Foncière Industrielle.*

**Objet : Rapport Spécial du Réviseur des comptes
(Exercice clos le 31/12/2016).**

//)//essieurs les Administrateurs,

Conformément aux dispositions de l'article 09 du décret 529-87 du 1^{er} avril 1987, nous avons l'honneur de vous informer que le Conseil d'Administration de l'Agence Foncière Immobilière ne nous a pas avisé de l'existence, au titre de l'exercice 2016, de conventions avec l'un ou l'autre des membres du Conseil d'Administration entrant dans le cadre de celles visées par l'article ci-dessus indiqué.

D'autre part, nos investigations n'ont pas révélé de conventions pouvant entrer dans le cadre des dispositions de l'article précité.

LE REVISIEUR LEGAL DES COMPTES

Abdeljelil JEMLI

Abdeljelil JEMLI (JAMLAOUT)
Expert Comptable - Commissaire aux Comptes
Montplaisir - Tunis