

AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE - A.F.I.

RAPPORTS DE REVISION LEGALE DES COMPTES POUR L'EXERCICE 2017



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



Tunis, le 18 juillet 2018

AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE - A.F.I - TUNIS

Objet : Rapport Général pour l'exercice 2017

Mesdames Messieurs,

Dans le cadre de l'exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Agence en application des dispositions du décret 87-529 du 1^{er} avril 1987 ; Nous vous présentons ci-après le Rapport Général de révision légale des comptes de l'Agence Foncière Industrielle – A.F.I, arrêtés au 31/12/2017.

I- ETENDUE DES CONTROLES

1- Conformément à la réglementation en vigueur, les états financiers clos le 31/12/2017 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 31/12/2017 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 2017.

II- Nous présentons ci-après certaines informations d'ordre général et remarques sur les états financiers de l'AFI arrêtés au 31/12/2017 :

1) Les états financiers de l'A. F. I. clos le 31/12/2017, dégagent entre autres :

- Un total brut du Bilan de **254.933.578 D** contre **246.749.973 D** pour l'exercice 2016.
- Un total net du Bilan de **233.311.671 D** contre **229.955.220 D** pour l'exercice 2016.
- Un résultat excédentaire de **1.503.993 D** contre un résultat excédentaire de **207.536 D** pour l'exercice 2016.
- Une trésorerie à la clôture de l'exercice 2017 de + **72.731.250 D** contre + **54.602.795 D** pour l'exercice 2016 (Etat de flux de trésorerie).

2) Le résultat excédentaire net de **1.503.993 D** dégagé au 31/12/2017 résulte de :

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
* Produits d'exploitation	20.129.791 D	20.652.404 D
* Charges (y compris dot/aux amort. et aux prov.)	-21.461.862 D	-23.023.419 D
* Produits et gains divers nets	3.268.693 D	3.650.718 D
* Impôt sur les sociétés	- 432.629 D	- 779.758 D
* Taxe conjoncturelle	-	-292.409 D
Résultat net	<u>1.503.993 D</u>	<u>207.536 D</u>

3) Les capitaux propres (y compris le résultat net de l'exercice) s'élèvent au 31/12/2017 à **84.100.461 D** contre **83.888.625D** pour l'exercice 2016.

4) La valeur brute des immobilisations corporelles et incorporelles s'élève au 31/12/2017 à **8.348.941 D** contre **8.495.659 D** au 31/12/2016.

5) La valeur brute des Stocks fonciers au 31/12/2017 s'élève à **83.971.279 D** contre **67.817.719 D** pour l'exercice 2016, soit une variation positive de **16.153.560 D**.

(Etant entendu, que dans le cadre du programme de l'inventaire tournant des stocks de terrains, l'AFI a procédé en 2017 à l'inventaire physique de l'ensemble des zones.)

6) 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 31/12/2017 à **11.154.834 D** contre **7.603.887 D** en 2016.

Par ailleurs, les états financiers arrêtés au 31/12/2017, font état d'une reprise de provisions sur charges futures des zones en cours d'aménagement pour un montant de **8.822.767 D**, qui a été déduite directement des dotations aux comptes de provisions au titre de l'exercice 2017.

Ces reprises ont été effectuées par le biais de la révision à la baisse du prix de revient prévisionnel de certaines zones et sont motivées, d'après les explications recueillies auprès de la Direction financière de l'AFI, par l'annulation de certains travaux qui étaient programmés tels que :

- Annulation de la réalisation d'une station d'assainissement dans les zones Mghira I – II et III,
- Annulation de la réalisation d'une zone verte à Thina,
- Abandon de la participation de l'AFI dans les travaux de nettoyage et de gardiennage de la zone industrielle de Chotrana.

7) Fournisseurs débiteurs :

Les états financiers de l'AFI arrêtés au 31/12/2017 font état de soldes de comptes "fournisseurs, avances et acomptes" pour un total de **41.866.578 D**. Il s'agit d'avances sur travaux consenties par l'AFI durant les années 2008 à 2017, et réparties entre la STEG pour **15.431.644 D**, la SONEDE pour **24.519.352 D**, et d'autres fournisseurs pour le reste.

Il y a lieu par conséquent d'activer l'apurement comptable des comptes fournisseurs débiteurs et notamment les montants correspondant à des travaux achevés et facturés par les fournisseurs concernés en les imputant aux comptes comptables appropriés.

8) Le total des valeurs nettes des comptes clients (compte tenu de la provision pour dépréciation de ces comptes) s'élève au 31/12/2017 à **4.114.165 D** contre **2.002.057 D** au 31/12/2016.

Il ressort de l'audit des comptes clients arrêtés au 31.12.2017, que certains soldes proviennent des années antérieures et pourraient présenter un risque de non recouvrement.

Les soldes de ces comptes totalisent **2.061.119 D**. Pour la couverture du risque de non recouvrement de ces créances, l'AFI a constitué, au titre de l'exercice 2017 des dotations aux provisions sur ces créances pour un montant de 226.754D, **que nous jugeons insuffisant.**

Il y a lieu par conséquent de poursuivre les efforts de recouvrement et d'assainissement de ces comptes clients devenus douteux.

9) Le total des liquidités et équivalents de liquidité s'élève au 31/12/2017 à **72.731.250D** contre **54.602.795D** au 31/12/2016.

a) Le total des soldes des comptes de placements de fonds à court et à moyen termes effectués auprès des banques commerciales s'élève à **63.350.000 D** au 31/12/2017 contre **47.000.000D** au 31/12/2016, soit une variation positive relativement importante de 16.350.000D. Les fonds cumulés au 31/12/2017 proviennent, selon les documents qu'on a pu collecter, d'origines diverses. Il s'agit notamment de :

- Solde du compte d'attente relatif à la régularisation des opérations d'aménagement de la Zone Industrielle de Bir Kassaa,
- Subventions dans le cadre des projets d'aménagement de zones industrielles,
- Avances clients,
- Revenus des placements,

b) Apurement comptable des états de rapprochements bancaires :

Comme c'était le cas pour les années antérieures, nous avons remarqué que certaines opérations bancaires, qui sont antérieures à l'exercice 2017, ne sont pas prises en compte, soit par l'A.F.I., soit par la Banque concernée à la date du 31/12/2017.

Ces opérations pourront avoir un impact sur le résultat comptable de l'exercice. Elles ont atteint au 31/12/2017 les totaux suivants :

	Au niveau de l'AFI		Au niveau des Banques	
	Débit	Crédit	Débit	Crédit
Totaux	48.555,856	15.743,459	12.918,540	6.914,669

Il ya lieu par conséquent de procéder à l'apurement des montants restés en suspens de part et d'autre.

III- OPINION SUR LES ETATS FINANCIERS

En conclusion, et compte tenu des diligences accomplies, des informations et des remarques ci-dessus indiquées, et de la présentation détaillée des comptes ci-après exposée ;

Nous estimons que les états financiers de l'A. F. I. arrêtés au 31/12/2017 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.

IV- 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 2017, avec les états financiers arrêtés au 31/12/2017.
- 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 2017. 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 (JAMLAOUI)
Expert Comptable - Commissaire aux Comptes
Montplaisir - Tunis
Tél: 71 950 953 - Fax: 71 950 950



ETATS FINANCIERS ARRÊTÉS
AU 31/12/2017

BILAN ARRÊTÉ AU 31 DÉCEMBRE

(Exprimé en dinars)

<i>ACTIFS</i>		2017	2016
ACTIFS NON COURANTS			
ACTIFS IMMOBILISÉS			
<i>Immobilisations Incorporelles</i>		334 388	327 533
Moins: Amortissements		-321 733	-317 610
Total net des immobilisations incorporelles		12 655	9 923
<i>Immobilisations Corporelles</i>		8 014 553	8 168 126
Moins: Amortissements et provisions		-6 239 904	-6 251 946
Total net des immobilisations corporelles		1 774 649	1 916 180
<i>Immobilisations financières</i>		20 719 380	51 714 962
Moins : Provisions		-160 191	-160 191
Total net des immobilisations financières		20 559 189	51 554 771
<i>Autres actifs non courants</i>		7 548 199	8 276 135
Total Net des Actifs non Courants		29 894 692	61 757 009
ACTIFS COURANTS			
Stocks		83 971 279	67 817 719
Moins: Provisions		-11 154 834	-7 603 887
Total net des stocks		72 816 445	60 213 832
Clients et Comptes Rattachés		5 494 023	3 155 160
Moins: Provisions		-1 379 858	-1 153 103
Total net des clients et comptes rattachés		4 114 165	2 002 057
Autres Actifs Courants		55 871 177	52 411 211
Moins: Provisions		-2 365 387	-1 308 016
Total net des autres Actifs Courants		53 505 790	51 103 195
Autres Actifs Financiers		249 329	276 332
Placements bancaires		63 350 000	47 000 000
Liquidités		9 381 250	7 602 795
Total des liquidités et équivalents de liquidités		72 731 250	54 602 795
Total des Actifs Courants		203 416 979	168 198 211
TOTAL DES ACTIFS		233 311 671	229 955 220

BILAN ARRÊTÉ AU 31 DÉCEMBRE

(Exprimé en dinars)

<i>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</i>		2017	2016
CAPITAUX PROPRES			
Fonds de dotation		30 795 712	30 795 712
Fonds de dotations spéciales		41 538 530	42 804 944
Réserves		1 916 602	1 892 345
Résultats reportés		8 345 624	8 188 088
Total des Capitaux Propres Avant résultat de l'exercice		82 596 468	83 681 089
Résultat de l'exercice		1 503 993	207 536
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES AVANT AFFECTATION		84 100 461	83 888 625
PASSIFS			
<u>Passifs Non Courants</u>			
- Emprunts à moyen et à court terme		28 685 204	31 751 986
- Passifs non courants		67 323 683	71 755 268
Total des Passifs Non Courants		96 008 887	103 507 254
<u>Passifs Courants</u>			
- Fournisseurs et Comptes Rattachés		10 055 846	7 070 174
- Autres Passifs Courants		38 392 427	28 371 041
- Concours bancaires & autres passifs financiers		4 754 050	7 118 126
Total des Passifs Courants		53 202 323	42 559 341
TOTAL DES PASSIFS		149 211 210	146 066 595
<i>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</i>		233 311 671	229 955 220

ÉTAT DE RÉSULTAT

(Exprimé en dinars)

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE

Comptes	Notes	2017	2016
PRODUITS D'EXPLOITATION			
- Revenus		18 667 376	19 349 953
- Autres produits d'exploitation		1 462 415	1 302 451
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION		20 129 791	20 652 404
CHARGES D'EXPLOITATION			
- Variation des stocks		-16 153 560	6 365 251
- Achats		29 628 812	7 336 658
Achats consommés		13 475 252	13 701 909
- Charges de Personnel		4 879 397	4 613 355
- Dotations aux Amortissements et aux Provisions		642 399	2 560 317
- Autres Charges d'Exploitation		2 464 814	2 147 838
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION		21 461 862	23 023 419
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		-1 332 071	-2 371 015
- Charges Financières Nettes		-3 501 264	-3 133 245
- Produits de Placement		6 254 494	6 480 593
- Autres produits ordinaires		515 463	303 370
Résultat des Activités Ordinaires Avant Impôt		1 936 622	1 279 703
Impôt Sur les Sociétés		-432 629	-779 758
Résultat des Activités Ordinaires Après Impôt		1 503 993	499 945
Eléments extraordinaires			-292 409
RÉSULTAT DES ACTIVITES COURANTES		1 503 993	207 536
Effets des modifications Comptables			
RÉSULTAT APRÈS MODIFICA. COMPTABLES		1 503 993	207 536

ÉTAT DE FLUX DE TRÉSORERIE

(Exprimé en dinars)

	2017	2016
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'EXPLOITATION		
- Recouvrement des créances	17 773 442	17 997 991
- Règlement des fournisseurs et autres dettes	-27 082 070	-38 509 102
- Règlement des salaires	-4 289 418	-4 237 745
- Intérêts payés	-1 089 188	-1 174 740
- Impôts et Taxes payés	-1 933 235	-2 883 659
- Intérêts reçus	6 754 632	7 299 833
Flux de Trésorerie provenant de l'activité d'Exploitation	-9 865 837	-21 507 422
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
- Décaissement Provenant de l'Acquisition d'Immob.	-68 655	-41 221
- Encaissement de cessions d'immobilisations	469 020	71 701
- Décaissement pour acquisitions d'immob. Financières	30 773 010	-17 423 520
- Encaissement de cession d'actifs financiers		
Flux de Trésorerie affectés aux activités d'investissement	31 173 375	-17 393 040
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
- Encaissements des emprunts	-6 782 313	-4 143 927
- Décaissements des emprunts	-538 459	-2 352 909
- Encaissements des Fonds de dotations spéciales		1 000 000
- Encaissements des subventions d'exploitation	4 141 689	14 898 142
Flux de trésorerie provenant de l'activité de financement	-3 179 083	9 401 306
PERTES /GAINS DE CHANGES	0	6 764
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	18 128 455	-29 492 392
TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	54 602 795	84 095 187
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	72 731 250	54 602 795

**RAPPORT SPÉCIAL DU RÉVISEUR DES
COMPTES POUR L'EXERCICE 2017**



Tunis, le 18 juillet 2018.

AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE - A.F.I - TUNIS

Objet : Rapport Spécial du Réviseur des comptes
(Exercice clos le 31/12/2017).

Mesdames Messieurs ,

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 2017, 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 (JAMLAOUI)
Expert Comptable - Commissaire aux Comptes
Montplaisir - Tunis
Tél : 71 950 953 - Fax : 71 950 950

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