

AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE - A.F.I.

RAPPORTS DE REVISION LEGALE DES COMPTES 2018

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

A. 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 10 Juillet 2019

AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE A.F.I - TUNIS

Objet : Rapport Général pour l'exercice 2018

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 31/12/2018.

I- ETENDUE DES CONTROLES

1- Conformément à la réglementation en vigueur, les états financiers arrêtés au 31/12/2018

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 31/12/2018 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 2018.

II- INFORMATIONS D'ORDRE GENERAL SUR LES ETATS FINANCIERS

1) Les états financiers de l'A. F. I. clos le 31/12/2018, dégagent entre autres :

- Un total brut du Bilan de **264.154.404 D** contre **254.933.578 D** pour l'exercice 2017.
- Un total net du Bilan de **242.025.425 D** contre **233.311.671 D** pour l'exercice 2017.
- Un résultat excédentaire de **1.243.668 D** contre un résultat excédentaire de **1.503.993 D** pour l'exercice 2017.
- Une trésorerie à la clôture de l'exercice 2018 de + **71.007.975 D** contre + **72.731.250 D** pour l'exercice 2017 (Etat de flux de trésorerie).

2) Le résultat excédentaire net de **1.243.668 D** dégagé au 31/12/2018 résulte de :

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
* Produits d'exploitation	19.279.812 D	20.129.791 D
* Charges (y compris dot/aux amort. et aux prov.)	-19.623.683 D	-21.461.862 D
* Produits et gains divers nets	2.698.310 D	3.268.693 D
* Impôt sur les sociétés	- 1.074.746 D	- 432.629 D
* Contribution conjoncturelle	-36.025 D	-
<u>Résultat net</u>	<u>1.243.668 D</u>	<u>1.503.993 D</u>

3) Les capitaux propres (y compris le résultat net de l'exercice) s'élèvent au 31/12/2018 à **80.744.458 D** contre **84.100.460 D** pour l'exercice 2017.

4) La valeur brute des immobilisations corporelles et incorporelles s'élève au 31/12/2018 à **9.142.712 D** contre **8.348.941 D** au 31/12/2017.

- 5) La valeur brute des Stocks fonciers au 31/12/2018 s'élève à **90.495.346 D** contre **83.971.279 D** pour l'exercice 2017, soit une variation positive de **6.524.067 D**.

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 31/12/2018 à **11.637.560 D** contre **11.154.834 D** en 2017.

Par ailleurs, les états financiers arrêtés au 31/12/2018, font état d'une reprise de provisions sur charges futures des zones en cours d'aménagement pour un montant de **1.304.125 D**, qui a été déduite directement des dotations aux comptes de provisions au titre de l'exercice 2018.

- 6) **Le total des valeurs nettes** des comptes clients (compte tenu de la provision pour dépréciation de ces comptes) s'élève au 31/12/2018 à **1.996.826 D** contre **4.114.165 D** au 31/12/2017.

- 7) **Le total des liquidités** et équivalents de liquidité s'élève au 31/12/2018 à **71.007.974 D** contre **72.731.250 D** au 31/12/2017.

A noter que Le total des soldes des comptes de placements de fonds à court et à moyen termes effectués auprès des banques commerciales s'élève à **53.000.000 D** au 31/12/2018 contre **63.350.000 D** au 31/12/2017.

- 8) Le total des emprunts et de passifs non courants s'élève au 31/12/2018 à **100.848.199 D** au 31/12/2018 contre **96.008.887 D** au 31/12/2017.

- 9) Le total des fournisseurs créditeurs, des concours bancaires et autres passifs courants s'élève à **60.432.768 D** au 31/12/2018 contre **53.202.324 D** au 31/12/2017.

III- REMARQUES SUR LES ETATS FINANCIERS ARRETES AU 31/12/2018 :

1) Comptes Fournisseurs débiteurs :

Les états financiers de l'AFI arrêtés au 31/12/2018 font état de soldes de comptes "fournisseurs, avances et acomptes" pour un total de **49.993.394 D**. Il s'agit d'avances sur travaux consenties par l'AFI durant les années 2008 à 2018, et réparties entre la STEG pour **15.540.002 D**, la SONEDE pour **32.354.261 D**, et d'autres fournisseurs pour le reste.

Il y a lieu par conséquent, de procéder à l'apurement comptable des comptes fournisseurs débiteurs dans les meilleurs délais et notamment les montants correspondant à des travaux achevés et facturés par les fournisseurs concernés en les imputant aux comptes comptables appropriés.

2) Soldes de comptes clients non mouvementés :

Il ressort de l'audit des comptes clients arrêtés au 31/12/2018, que certains soldes proviennent des années antérieures et pourraient présenter un risque de non recouvrement.

Les soldes de ces comptes totalisent **261.090 D au 31/12 2018**.

L'AFI n'a pas constitué, au titre de l'exercice 2018 des dotations aux provisions pour dépréciations de ces comptes clients qui sont détaillés comme suit :

Clients	Années	Montants
Conseil régional de Gabes	2014	57 915 D
Société Messagerie Essabaseb	2014	148 775 D
Municipalité de Siliana	2015	14 050 D
Ahmed Chebbi	2015	40 350 D
TOTAL		261 090 D

Il y a lieu par conséquent de poursuivre les efforts de recouvrement et d'assainissement des comptes clients devenus douteux et provisionner les créances présentant un risque de non recouvrement.

3) Comptes débiteurs « Charguia » :

A l'instar des exercices précédents, les créances sur les débiteurs « Charguia » qui s'élèvent à 1.649.029 D au 31/12/2018 (661.341 D en principal et 987.688 D) restent irrécouvrables.

L'AFI a constaté au 31/12/2018 des dotations aux provisions pour dépréciation de ces créances pour un montant de 50.000 D.

Il ya lieu par conséquent de poursuivre l'assainissement comptable de ces comptes entamé depuis 2016, et provisionner, les créances irrécouvrables.

4) Apurement comptable des états de rapprochements bancaires :

Nous avons constaté que certaines opérations bancaires, qui sont antérieures à l'exercice 2018, ne sont pas prises en compte, soit par l'A.F.I., soit par la Banque concernée à la date du 31/12/2018.

Ces opérations pourront avoir un impact sur le résultat comptable de l'exercice. Elles ont atteint au 31/12/2018 les totaux suivants :

	Au niveau de l'AFI		Au niveau des Banques	
	Débit	Crédit	Débit	Crédit
Totaux	47.985 D	15.418 D	12.874 d	30.000 D

Il y a lieu par conséquent de procéder à l'apurement des montants restés en suspens de part et d'autre dans les meilleurs délais.

III- OPINION SUR LES ETATS FINANCIERS

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

Nous estimons que les états financiers de l'Agence foncière industrielle - A.F.I arrêtés au 31/12/2018 sont sincères et réguliers, et qu'ils présentent, pour tout aspect significatif, une image fidèle de la situation financière de l'A.F.I 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 2018, avec les états financiers arrêtés au 31/12/2018.
- 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 2018. 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 (JAMLAOBI)
Expert Comptable - Commissaire aux Comptes
Montplaisir - Tunis
Tél: 71 950 952 - Fax: 71 950 959



ETATS FINANCIERS ARRÊTÉS

AU 31/12/2018

BILAN ARRÊTÉ AU 31 DÉCEMBRE

(Exprimé en dinars)

<i>ACTIFS</i>	2018	2017
ACTIFS NON COURANTS		
ACTIFS IMMOBILISES		
<i>Immobilisations Incorporelles</i>	334 388	334 388
Moins: Amortissements	-325 502	-321 733
Total net des immobilisations incorporelles	8 886	12 655
<i>Immobilisations Corporelles</i>	8 808 324	8 014 553
Moins: Amortissements et provisions	-6 522 901	-6 239 904
Total net des immobilisations corporelles	2 285 423	1 774 649
<i>Immobilisations financières</i>	19 042 835	20 719 380
Moins : Provisions	-168 222	-160 191
Total net des immobilisations financières	18 874 613	20 559 189
<i>Autres actifs non courants</i>	8 278 509	7 548 199
Total Net des Actifs non Courants	29 447 431	29 894 692
ACTIFS COURANTS		
Stocks	90 495 346	83 971 279
Moins: Provisions	-11 637 560	-11 154 834
Total net des stocks	78 857 786	72 816 445
Clients et Comptes Rattachés	3 324 207	5 494 023
Moins: Provisions	-1 327 381	-1 379 858
Total net des clients et comptes rattachés	1 996 826	4 114 165
Autres Actifs Courants	62 606 838	55 871 177
Moins: Provisions	-2 147 413	-2 365 387
Total net des autres Actifs Courants	60 459 425	53 505 790
Autres Actifs Financiers	255 983	249 329
Placements bancaires	53 000 000	63 350 000
Liquidités	18 007 974	9 381 250
Total des liquidités et équivalents de liquidités	71 007 974	72 731 250
Total des Actifs Courants	212 577 994	203 416 979
<u>TOTAL DES ACTIFS</u>	<u>242 025 425</u>	<u>233 311 671</u>

BILAN ARRÊTÉ AU 31 DÉCEMBRE

(Exprimé en dinars)

<i>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</i>	2018	2017
CAPITAUX PROPRES		
Fonds de dotation	30 795 711	30 795 711
Fonds de dotations spéciales	41 057 693	41 538 530
Réserves	1 867 769	1 916 602
Résultats reportés	5 779 617	8 345 624
Total des Capitaux Propres Avant résultat de l'exercice	79 500 790	82 596 467
Résultat de l'exercice	1 243 668	1 503 993
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES AVANT AFFECTATION	80 744 458	84 100 460
PASSIFS		
<u>Passifs Non Courants</u>		
- Emprunts à moyen et à court terme	30 145 252	28 685 204
- Passifs non courants	70 702 947	67 323 683
Total des Passifs Non Courants	100 848 199	96 008 887
<u>Passifs Courants</u>		
- Fournisseurs et Comptes Rattachés	6 670 879	10 055 846
- Autres Passifs Courants	48 135 991	38 392 427
- Concours bancaires & autres passifs financiers	5 625 898	4 754 051
Total des Passifs Courants	60 432 768	53 202 324
TOTAL DES PASSIFS	161 280 967	149 211 211
<u>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</u>	<u>242 025 425</u>	<u>233 311 671</u>

ÉTAT DE RÉSULTAT

(Exprimé en dinars)

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE

Comptes	Notes	2018	2017
PRODUITS D'EXPLOITATION			
- Revenus		18 549 805	18 667 376
- Autres produits d'exploitation		730 007	1 462 415
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION		19 279 812	20 129 791
CHARGES D'EXPLOITATION			
- Variation des stocks		-6 524 066	-16 153 560
- Achats		14 918 680	29 628 812
Achats consommés		8 394 614	13 475 252
- Charges de Personnel		5 105 039	4 879 397
- Dotations aux Amortissements et aux Provisions		3 938 812	642 399
- Autres Charges d'Exploitation		2 185 219	2 464 814
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION		19 623 684	21 461 862
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		-343 872	-1 332 071
- Charges Financières Nettes		-3 612 327	-3 501 264
- Produits de Placement		5 965 170	6 254 494
- Autres produits ordinaires		345 467	515 463
Résultat des Activités Ordinaires Avant Impôt		2 354 438	1 936 622
Impôt Sur les Sociétés		-1 074 746	-432 629
Résultat des Activités Ordinaires Après Impôt		1 279 692	1 503 993
Eléments extraordinaires		-36 025	0
RÉSULTAT DES ACTIVITES COURANTES		1 243 667	1 503 993
Effets des modifications Comptables		0	0
RÉSULTAT APRÈS MODIFICA. COMPTABLES		1 243 667	1 503 993

ÉTAT DE FLUX DE TRÉSORERIE

(Exprimé en dinars)

	2018	2017
FLUX DE TRÉSORERIE LIES A L'EXPLOITATION		
- Recouvrement des créances	26 564 695	17 773 442
- Règlement des fournisseurs et autres dettes	-36 824 667	-27 082 070
- Règlement des salaires	-4 130 198	-4 289 418
- Intérêts payés	-926 252	-1 089 188
- Impôts et Taxes payés	-1 621 243	-1 933 235
- Intérêts reçus	7 143 874	6 754 632
- Produits exceptionnels	11 282	0
Flux de Trésorerie provenant de l'activité d'Exploitation	-9 782 509	-9 865 837
FLUX DE TRÉSORERIE LIES AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
- Décaissement Provenant de l'Acquisition d'Immob.	-96 460	-68 655
- Encaissement de cessions d'immobilisations	322 140	469 020
- Décaissement pour acquisitions d'immob. Financières	4 802 213	30 773 010
- Encaissement de cession d'actifs financiers		
Flux de Trésorerie affectés aux activités d'investissement	5 027 893	31 173 375
FLUX DE TRÉSORERIE LIES AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
- Encaissements des emprunts	3 395 000	-6 782 313
- Décaissements des emprunts	-4 535 957	-538 459
- Encaissements des Fonds de dotations spéciales		
- Encaissements des subventions d'exploitation	4 516 566	4 141 689
Flux de trésorerie provenant de l'activité de financement	3 375 609	-3 179 083
PERTES /GAINS DE CHANGES	-344 268	0
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	-1 723 275	18 128 455
TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	72 731 250	54 602 795
TRÉSORERIE A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	71 007 975	72 731 250

**RAPPORT SPÉCIAL
POUR L'EXERCICE 2018**



Tunis, le 10 Juillet 2019

AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE - A.F.I - TUNIS

Objet : Rapport Spécial du Réviseur des comptes pour l'exercice 2018

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 2018, 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

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

Tel : 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