



SOCIETE NATIONALE
D'AMENAGEMENT DE TERRAINS,
DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT,
DE PROMOTION ET DE GESTION
IMMOBILIERE
(ISKAN- sn.)

Société nationale
au capital de : 8 Milliards UM
Siège social : Nouakchott

YAHYA OULD BECHIR

Tél. : +222 45 25 43 78 / 46 40 12 12

Fax. : +222 45 24 01 71

Email : yahya@bechirco.mr

Site web : www.bechirco.mr

BP 1673 Tévragh Zeina

Nouakchott



&

A2C – AUDIT, COMPTA & CONSEIL

B.P. 2861 Nouakchott

TEL/FAX: + (222) 45 25 41 86

E-Mail: a2caudit@yahoo.fr

951, rue 26-004 Nouakchott

MEMBER
INPACT
INTERNATIONAL ALLIANCE OF
PROFESSIONAL ACCOUNTANTS

ETATS FINANCIERS
ET RAPPORT GENERAL
DE COMMISSARIAT
AUX COMPTES
AU 31 DECEMBRE 2016

MAI 2017



SOMMAIRE

RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

PAGES

3 - 5

BILAN AUX 31 DECEMBRE 2015 ET 2016

7 & 8

TABLEAUX DES RESULTATS POUR L'EXERCICE CLOS
AUX 31 DECEMBRE 2015 ET 2016

9 & 10

TABLEAUX DE FINANCEMENT POUR L'EXERCICE CLOS
AUX 31 DECEMBRE 2015 ET 2016

11 & 12

TABLEAU DES IMMOBILISATIONS ET DES AMORTISSEMENTS
AU 31 DECEMBRE 2016

13

PRESENTATION DE LA SOCIETE ET METHODES COMPTABLES

14 - 16

RAPPORT GENERAL

Monsieur le Ministre de l'Economie et des Finances,

En exécution de la mission de commissariat aux comptes de la Société Nationale d'Aménagement de Terrains, de Développement de l'Habitat, de Promotion et de Gestion Immobilières (ISKAN sn) qui nous a été confiée, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur les comptes annuels de ladite société au titre de l'exercice couvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2016.

Les états financiers de la société ont été arrêtés par le conseil d'administration lors de sa réunion tenue le 12 mai 2017. Il nous appartient, sur la base de notre intervention d'exprimer une opinion sur ces états financiers.

I- Compte rendu de contrôle et certification :

Nous avons effectué notre audit selon les normes ISAs de l'IFAC. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans les comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues par la direction pour l'arrêté des comptes ainsi que la prestation des états financiers pris dans leur ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

La revue du dispositif de contrôle interne et l'examen de la comptabilisation des opérations au 31 décembre 2016, appellent de notre part les observations suivantes :

- 1- Le personnel comptable de la société gagne à bénéficier d'une formation intensive pour lui permettre de mieux se perfectionner aux techniques comptables et à l'élaboration des documents de synthèse. C'est là une condition nécessaire à l'amélioration du système d'information d'ISKAN sn.
- 2- Comme signalé dans nos précédents rapports :
 - 2.1- L'État Mauritanien en 2011 a décidé d'augmenter sa participation dans le capital de SHLTER Afrique de 3 millions \$ à travers la participation d'ISKAN sn ; un tiers de ce montant a été versé par l'État Mauritanien soit 1 million \$. A cet effet, la tutelle devra notifier à SHELTER Afrique l'inscription de la participation de l'État Mauritanien au nom d'ISKAN sn afin de renforcer la position de la société au sein de cette institution.
 - 2.2- Une opération pour la construction de 1002 logements financée par certaines banques nationales a été lancée en 2003 par l'ex-SOCOGIM, entité absorbée par ISKAN sn en mai 2010 et a débouché sur un contentieux avec ces banques. Un audit externe a été réalisé et des rapprochements conduits en collaboration avec les banques pour apurer les suspens au niveau des comptes de financement ; les conclusions en sont en cours d'exploitation et peuvent avoir une incidence financière importante sur les états financiers au 31 décembre 2016.



- 2.3- La cité TVZ HMS et les logements MSKE et KE2-BHM en location-vente ont été sortis du patrimoine de la SOCOGIM apporté à ISKAN alors qu'elles continuent à rapporter des produits de loyers à cette dernière et demeurent en conséquence, en exploitation. Leur réintégration au patrimoine devra être envisagée.
- 3- Par ailleurs, comme signalé dans notre rapport l'année précédente, la société est débitrice auprès du Trésor au titre de la délégation par le MHUAT de la maîtrise d'ouvrage du grand marché du centre-ville de Nouakchott. Le compte du Trésor n° 430300920 ouvert à cet effet et dont le fonctionnement relève de la responsabilité d'ISKAN sn, est débiteur au 31/12/2016 de 2 827 770 161 MRO. En réponse à la lettre n° 0638/016 du 07/11/2017 par laquelle le Directeur Général demande la régularisation de la situation débitrice de ce compte, le Ministre de l'Economie et des Finances a assuré que les produits de vente des boutiques du marché serviront à couvrir les avances accordées sur ledit compte (*voir lettre MEF n° 385 datée du 08/03/2017*). En conséquence, le découvert devra être soumis à votre autorisation conformément aux dispositions de l'article 32 des statuts et l'engagement du Gouvernement formalisé par un écrit qui fixe les modalités de centralisation des produits au niveau du compte du Trésor n° 430300920.

A notre avis, et sous réserve des observations ci-dessus et des incidences qu'elles pourraient avoir sur les résultats et les états financiers, ces derniers tels que présentés aux pages 6 à 12 du présent rapport sont réguliers et sincères dans tous leurs aspects significatifs et donnent une image fidèle de la situation financière de la Société ISKAN sn. au 31 décembre 2015 et du résultat de ses opérations pour l'exercice qui a pris fin à cette date, conformément au référentiel du Plan comptable mauritanien.

II- Contrôles spécifiques et informations :

- Nous avons vérifié la sincérité et la concordance avec les états de synthèse, des informations données dans le rapport de gestion de l'exercice et dans les documents mis à la disposition de l'Actionnaire, à l'occasion de l'assemblée générale, sur la situation financière de la Société Nationale d'Aménagement de Terrains, de Développement de l'Habitat, de Promotion et de Gestion Immobilières (ISKAN sn) ainsi que sur son patrimoine et ses résultats. Nous n'avons pas d'observations sur ces rapport et documents.
- En conformité avec la loi, et comme signalé dans tous nos précédents rapports, nous portons à votre connaissance ce qui suit :
 - a) Le capital social de 8 Milliards d'ouguiya, a été considéré comme libéré des seuls apports à titre onéreux résultant de l'absorption de SOCOGIM et ANAT, évalués au 17/05/2010 à un montant net de : 2 023 348 908,36 UM.

Nous devons faire les observations suivantes :

- 1) L'évaluation des apports des sociétés absorbées n'a toujours pas été approuvée par les tutelles financière et technique ;
- 2) Hormis les apports à titre onéreux ci-dessus, les conditions de libération du reliquat de capital social soit : 5 976 651 091,64 UM et sa répartition en numéraire et/ou en nature n'ont pas été arrêtées. Les appels de fonds le cas échéant, n'ont pas été effectués par les organes délibérants, et ce conformément à l'article 8 des statuts.



Or, le même article des statuts et/ou la Loi 2000-05 portant Code de commerce (articles 219 et 405) disposent que :

- Le montant des actions à souscrire en espèces est payable à hauteur du quart au moins lors de la souscription ; le reliquat est payable sur appels de fonds faits par le Conseil d'administration (...);
- Les apports en nature sont réalisés par le transfert des droits correspondants et par la mise effective des biens, après leur évaluation, à la disposition de la société.

Nouakchott, le 24 mai 2016.

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

AHMED CHERIF OULD CHEIKHNA

YAHYA OULD BECHIR



ETATS FINANCIERS
AUX 31 DECEMBRE 2016 ET 2015



BILANS-ACTIFS AUX 31 DECEMBRE 2016 ET 2015

Actif	Notes	Valeur	Amorti.	Valeur	Valeur
		brute	Provisions	Nette	Nette
		2016		2016	2015
Immobilisations Incorporelles	1	85 337 224	84 710 009	627 215	5 357 489
Logiciels		4 420 000	3 959 451	460 549	690 823
Frais exceptionnels		13 500 000	13 333 334	166 666	4 666 666
Etudes		67 417 224	67 417 224	-	-
Immobilisations Corporelles	2	1 687 806 137	322 198 498	1 365 607 638	1 360 238 557
Terrain Siège		63 250 000	-	63 250 000	63 250 000
Immeuble Brakna		120 000 000	-	120 000 000	120 000 000
Terrain (Agence NDB)		8 595 600	-	8 595 600	8 595 600
Immeuble de placement		1 074 691 450	-	1 074 691 450	1 074 691 450
Matériel de Transport		108 120 447	93 372 922	14 747 525	10 880 678
Matériel de bureau & informatique		158 037 147	114 310 527	43 726 620	39 730 961
Mobilier de bureau		107 470 809	92 673 678	14 797 131	15 155 732
Agencement, Aménagem. & Installations		47 640 684	21 841 371	25 799 313	27 934 136
Immobilisation (Concession Etat)		-	-	-	-
Immobilisations Financières	3	14 402 750	-	14 402 750	14 402 750
Dépôts & Cautionnements		1 081 773	-	1 081 773	1 081 773
Titres de participation		13 320 977	-	13 320 977	13 320 977
Valeurs d'exploitation	4	272 631 950	-	272 631 950	333 150 400
Terrains		248 061 950	-	248 061 950	308 580 400
Parcelles non aménagées		24 570 000	-	24 570 000	24 570 000
Valeurs réalisables	5	10 291 211 683	129 338 893	10 161 872 790	8 973 823 145
Fournisseurs débiteurs		1 036 418 706	-	1 036 418 706	1 921 335 646
Clients et Compte rattachés		681 349 814	129 338 893	552 010 921	603 353 539
Personnel & Comptes rattachés		106 076 147	-	106 076 147	93 209 559
Etat & Collectivités publiques		40 688 771	-	40 688 771	23 430 311
Organismes Sociaux		-	-	-	-
Débiteurs Divers		2 450 027 154	-	2 450 027 154	355 843 000
Actionnaire (Etat) - Capital non libéré		5 976 651 092	-	5 976 651 092	5 976 651 092
Valeurs disponibles	6	1 400 672 650	-	1 400 672 650	1 386 573 863
Banques & Trésor		1 398 982 331	-	1 398 982 331	1 384 663 083
Caisse		1 690 319	-	1 690 319	1 910 780
Total ACTIF		13 752 062 394	536 247 401	13 215 814 993	12 073 546 203

17



BILANS- PASSIFS AUX 31 DECEMBRE 2016 ET 2015

Passif	Notes	Valeur	Valeur
		Nette	Nette
		2016	2 015
Capital Social		8 000 000 000	8 000 000 000
Capital souscrit, appelé non versé		5 976 651 092	5 976 651 092
Capital appelé & Versé	8	2 023 348 908	2 023 348 908
Résultat en instance d'affectation	9	-504 320 331	-313 534 356
Résultat de l'exercice		-190 785 975	172 727 528
Résultat des exercices antérieurs		-313 534 356	-486 261 885
Provisions		-	-
Dettes à LMT		42 289 515	42 289 515
Emprunts CCCE		42 289 515	42 289 515
Dettes a Court Terme		5 677 845 809	4 344 791 045
Fournisseurs & Comptes rattachés		214 388 251	169 890 297
Fournisseurs (Retenues de garanties)		74 769 346	43 004 684
Clients (Avances & Garanties)		753 053	
Clients (Epargne logements)		33 466 167	34 483 367
Clients créditeurs			51 910 238
Personnel et Compte rattachés		15 355 863	15 355 863
Financement (Mobilisation Etat)			
Etat et Collectivités publiques		886 860 357	904 693 021
Organismes sociaux		9 907 910	5 999 577
Créditeurs divers		1 614 222 757	2 080 856 784
Banques & Trésor		2 827 770 161	1 033 196 710
Charge à payer		351 943	5 400 503
Total Passif		13 215 814 993	12 073 546 203



TABLEAU DES RESULTATS- DEBIT AUX 31 DECEMBRE 2016 ET 2015

Débit	Notes	Exploitation	Hors Exploitation	Total 2016	Total 2015
DETERMINATION DES RESULTATS D'EXPLOITATION ET HORS EXPLOITATION					
Achats Approvisionnements non stockés & Variations Stocks		104 754 705		104 754 705	-156 306 803
Sous-traitance		12 812 100		12 812 100	11 336 300
Charges externes liées à l'investissement		31 587 268	-	31 587 268	35 628 991
Charges externes liées à l'activité		44 326 460	-	44 326 460	93 233 026
S/Total 1		193 480 533	-	193 480 533	-16 108 486
Charges et pertes diverses		10 050 591	302 316	10 352 907	53 696 544
Frais de personnel		375 207 279	-	375 207 279	407 040 927
Impôts et taxes		2 622 803	-	2 622 803	3 819 266
Dotation aux amortissements		18 361 906	-	18 361 906	23 256 587
S/Total 2		406 242 579	302 316	406 544 895	487 813 324
Solde Créiteur : Bénéfice		-	-	-	188 986 251
TOTAUX		599 723 112	302 316	600 025 428	660 691 089
DETERMINATION DU RESULTAT DE CESSION					
Plus-Values de Cession					
TOTAL					
DETERMINATION DU RESULTAT AVANT IMPOT					
Résultat d'exploitation				186 933 961	56 491 074
Résultat hors exploitation					132 197 416
Moins-Values de Cession					
TOTAL				186 933 961	188 688 490
DETERMINATION DU RESULTAT NET					
Résultat avant impôt				186 933 961	
Impôt sur le résultat (IMF)					16 258 722
Impôt sur le résultat (BIC)				3 852 014	-
Solde créiteur : bénéfice net				-	172 727 528
TOTAL				190 785 975	849 677 339



TABLEAU DES RESULTATS- CREDIT AUX 31 DECEMBRE 2016 ET 2015

Crédit	Notes	Exploitation	Hors Expl.	Total 2016	Total 2015
DETERMINATION DES RESULTATS D'EXPLOITATION & HORS EXPLOITATION					
Produits Loyers & Ventes		154 080 575		154 080 575	481 617 977
S/Total		154 080 575	-	154 080 575	481 617 977
Honoraires		166 029 892	-	166 029 892	
Produits & Profits divers			-		40 749 911
Subvention d'exploitation		92 981 000	-	92 981 000	112 981 000
Reprise sur amortissement		-	-	-	25 342 201
S/Total		259 010 892	-	259 010 892	179 073 112
Solde Débiteur : Perte		186 933 961		186 933 961	
	TOTAUX	600 025 428	-	600 025 428	660 691 089
DETERMINATION DU RESULTAT DE CESSION					
Prix de vente des éléments cédés					
Amortissement des éléments cédés					
	TOTAL				
DETERMINATION DU RESULTAT AVANT IMPOT					
Résultat d'exploitation					56 788 835
Résultat hors exploitation					132 197 416
Plus-Values de Cession					
Solde Débiteur (Perte Avant Impôt)				186 933 961	
	TOTAL			193 708 892	188 986 250
DETERMINATION DU RESULTAT NET					
Résultat avant impôt					188 986 250
Solde débiteur : perte nette				190 785 975	
	TOTAL			190 785 975	849 677 339



CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT AUX 31 DECEMBRE 2016 ET 2015

Rubriques	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net de la période	-190 785 975	172 727 528
Dotations aux Amortissement et Provisions	18 361 906	23 256 587
Sous total (1)	-172 424 069	195 984 115
A déduire		
Reprises sur Amortissements et Provisions	-	15 000 000
Sous total (2)	-	15 000 000
Capacité d'autofinancement (1) - (2)	-172 424 069	180 984 115

TABLEAU DE FINANCEMENT I AU 31 DECEMBRE 2016

Emplois		Ressources	
Rubriques	Montant	Rubriques	Montant
Immobilisations corporelles	19 000 713	Capacité d'autofinancement	-172 424 069
* Constructions			
*Matériel d'exploitation			
*Matériel de transport	8 189 655		
*Matériels de Bureaux & Informatiques	6 920 008	Cession ou réduction de l'actif immobilisé	-
* Mobiliers Bureau	232 000	* Cession immobilisations	-
*Agencement, Aménagements & Installations	3 659 050	* Encaissements sur prêts et dépôts	-
		LMT	-
Immobilisations Financières	-		
*Dépôts et cautions			
Réductions des capitaux propres		Augmentations des capitaux propres	
Remboursements des dettes à LMT		Augmentation des dettes à LMT	-
Total des Emplois	19 000 713	Total des ressources	-172 424 069
Variation FDR : Solde Créiteur	-191 424 782	Variation FDR : Solde Débiteur	
Total	-172 424 069	Total	-172 424 069



TABLEAU DE FINANCEMENT II AU 31 DECEMBRE 2016

Rubriques	Soldes		Variation
	(I)	(II)	
Valeurs Exploitation			
*Terrains	248 061 950	308 580 400	- 60 518 450
*Parcelles non aménagées	24 570 000	24 570 000	-
Actif circulant			
*Fournisseurs & Comptes rattachés	1 036 418 706	1 921 335 646	- 884 916 940
*Clients et Comptes rattachés	681 349 814	732 692 432	- 51 342 618
*Personnel & Comptes rattachés	106 076 147	93 209 559	12 866 588
*Etat & Collectivité publique	40 688 771	23 430 311	17 258 460
*Organismes Sociaux	-	-	-
* Débiteurs Divers	2 450 027 154	355 843 000	2 094 184 154
*Actionnaire (Etat) Capital non libéré	5 976 651 092	5 976 651 092	-
Disponibilités			
*Banques & Trésor	1 398 982 331	1 384 663 083	14 319 249
*Caisse	1 690 319	1 910 780	- 220 461
Attentes de Régularisation	-	-	-
Total 1	11 964 516 283	10 822 886 301	1 141 629 982
Dettes à Court terme			
*Fournisseurs & Comptes rattachés	214 388 251	169 890 297	44 497 954
*Fournisseurs (Retenues de garanties)	74 769 346	43 004 684	31 764 662
*Clients (Avances & Garanties)	753 053	-	753 053
* Clients (Epargne logements)	33 466 167	34 483 367	- 1 017 200
*Clients créditeurs	-	51 910 238	- 51 910 238
*Personnel et Comptes Rattachés	15 355 863	15 355 863	-
*Financement (Mobilisation Etat)	-	-	-
*Etat et autres collectivités publiques	886 860 357	904 693 021	- 17 832 664
* Organismes Sociaux	9 907 910	5 999 577	3 908 333
*Créditeurs divers	1 614 222 757	2 080 856 784	- 466 634 027
*Banques & Trésor	2 827 770 161	1 033 196 710	1 794 573 451
* Charges à payer	351 943	5 400 503	- 5 048 560
Total 2	5 677 845 809	4 344 791 045	1 333 054 764
Variation du Fonds de Roulement = (1-2)	6 286 670 474	6 478 095 256	- 191 424 782



TABLEAU DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2016

Libellé	Valeurs brutes				Amortissements			
	Brut au 31-12-2015 1	Sorties 2016 2	Acquisitions 2016 3	Brut au 31-12-2016 (4)=(1)-(2)+(3)	Cumul au 31/12/2015 5	Dotation au 31/12/2016 6	Amortissements cumulés (7)=(5)+(6)	Net au 31-12-2016 (8)=(4)-(7)
Frais d'établissement	-	-	-	-	-	-	-	-
Logiciel	4 420 000,00	-	4 420 000,00	3 729 177,33	230 274,09	3 959 451,42	460 548,58	
frais exceptionnel	13 500 000,00	-	-	13 500 000,00	8 833 334,00	4 500 000,00	13 333 334,00	166 666,00
Etudes	67 417 224,00	-	-	67 417 224,00	67 417 224,00	-	67 417 224,00	-
Total Immo Incorporelles	85 337 224,00	-	-	85 337 224,00	79 979 735,33	4 730 274,09	84 710 009,42	627 214,58
Terrains et immeubles	1 266 537 050,00	-	-	1 266 537 050,00	-	-	-	1 266 537 050,00
Matériel de transport	99 930 792,00	-	8 189 655,00	108 120 447,00	89 050 114,33	4 322 808,00	93 372 922,33	14 747 524,67
Matériel bureau et informatique	151 117 139,00	-	6 920 008,00	158 037 147,00	111 386 178,19	2 924 349,00	114 310 527,19	43 726 619,81
Mobilier de bureau	107 238 808,78	-	232 000,00	107 470 808,78	92 083 076,32	590 601,50	92 673 677,82	14 797 130,96
Install.agen. &aménagement	43 981 634,00	-	3 659 050,00	47 640 684,00	16 047 498,12	5 793 873,00	21 841 371,12	25 799 312,88
Total Immo Corporelles	1 668 805 423,78	-	19 000 713,00	1 687 806 136,78	308 566 866,96	13 631 631,50	322 198 498,46	1 365 607 638,32
Total	1 754 142 647,78	-	19 000 713,00	1 773 143 360,78	388 546 602,29	18 361 905,59	406 908 507,88	1 366 234 852,90



PRINCIPES
ET METHODES COMPTABLES



1- Objet et activités de la Société :

La Société Nationale d'Aménagement de Terrains, de Développement de l'Habitat, de Promotion et de Gestion Immobilière ISKAN-sn a été créée par décret n°079-2010 du 23 Mars.

Elle a pour objet de procéder à l'étude et à la réalisation de toutes entreprises et de toutes opérations relatives à l'aménagement des terrains à usage d'habitat ou à des fins d'urbanisme, à l'amélioration et au développement de l'habitat et à la promotion et à la gestion immobilières.

La création d'ISKAN sn s'inscrit dans le cadre de la priorité accordée par l'État à l'amélioration des conditions de vie des populations, à travers notamment l'accès à un habitat décent.

La société nationale ISKAN a absorbé l'ex ANAT et l'ex SOCOGIM par voie de fusion et ce depuis Mai 2010.

2- Principales méthodes comptables :

La comptabilité de ISKAN.sn est tenue suivant les règles et dans les formes de la comptabilité générale, telles que prévues au Plan comptable Mauritanien (PCM).

Les conventions comptables de base retenues pour la présentation des états financiers sont les suivantes :

- la continuité de l'exploitation ;
- la stabilité de l'unité monétaire ;
- la permanence des méthodes ;
- l'indépendance des exercices ;
- la prudence ;
- le non compensation ;
- l'importance relative.

Les principales méthodes comptables appliquées pour l'enregistrement des opérations et la présentation des comptes sont les suivantes :

Frais et valeurs incorporelles immobilisés

Les actifs incorporels acquis sont comptabilisés à leur coût. Ils sont amortis linéairement sur leur durée d'utilité économique estimée comme suit:

Frais d'établissement
Logiciels
Études

4 ans
4 ans
2 ans



Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût qui comprend le prix d'achat et les frais accessoires nécessaires à la mise en état d'utilisation. Ce coût est diminué du cumul des amortissements.

L'amortissement est pratiqué selon le mode linéaire, sur la base des durées d'utilité estimées. Les durées d'utilité estimées par catégorie d'immobilisation sont les suivantes :

Constructions

20 ans

Matériel de transport

4 ans

Matériel de bureau et informatique

10 ans

Mobilier de bureau

10 ans