

القوائم المالية النهائية للسنة المحاسبية 2023



سوسة



تونس



سبيلة



المثال التوجيهي بالفضانة

وزارة السياحة

الوكالة العقارية السياحية

القوائم المالية النهائية للسنة المحاسبية 2023

مختومة في 31 ديسمبر 2023

الموازنة

مختومة في 31 ديسمبر 2023

الموازنة المختومة في 31 ديسمبر 2023

المبالغ بالدينار

2022	2023	إيضاحات	البيانات
الأصول غير جارية :			
الأصول الثابتة :			
145 543	145 543	4	الأصول غير المادية
-142 135	-144 462		تطرح الاستهلاكات
3 408	1 081		
3 141 863	3 309 730		الأصول الثابتة المادية
-1 661 101	-1 848 637		تطرح الاستهلاكات
1 480 762	1 461 093	5	
13 729 271	13 762 843		الأصول المالية
- 4 902 696	-4 902 696		تطرح المدخرات
8 826 575	8 860 147	6	
10 310 745	10 322 321		مجموع الأصول الثابتة
10 310 745	10 322 321		مجموع الأصول غير الجارية
الأصول الجارية :			
51 761 083	52 523 433		المخزونات
- 439 459	-439 459		تطرح المدخرات
51 321 624	52 083 974	7	
30 147	30 147		الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
-30 147	-30 147		تطرح المدخرات
0	0	8	
16 421 988	17 001 177		أصول جارية أخرى
-1 058 857	-1 076 295		تطرح المدخرات
15 363 131	15 924 882	9	
165 521	188 175		توظيفات وأصول مالية أخرى
- 2 032	-2 032		تطرح المدخرات
163 489	186 143		
8 041 777	3 109 722	10	السيولة وما يعادل السيولة
74 890 021	71 304 721		مجموع الأصول الجارية
85 200 766	81 627 042		مجموع الأصول

الموازنة المختومة في 31 ديسمبر 2023

المبالغ بالدينار

2022	2023	إيضاحات	البيانات
7 100 000	7 100 000	11	أموال مخصصة
2 998 300	2 998 300	12	إحتياطيات
6 382 571	6 382 301	13	الأموال الذاتية الأخرى
- 37 540 180	-40 816 046	14	حسابات النتائج المؤجلة
791 682	770 811		إحتياطيات الصندوق الإجتماعي
-20 267 627	-23 564 634		مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة المحاسبية
-3 275 865	-12 890 296		نتيجة السنة المحاسبية
-23 543 492	-36 454 930		مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص
			الخصوم :
			الخصوم غير الجارية
33 029 649	44 918 394		مدخرات لتجابه المخاطر
33 029 649	44 918 394	15	الخصوم غير الجارية
			الخصوم الجارية
8 608 773	7 150 022	16	المزودون والحسابات المتصلة بهم
57 602 630	42 223 712	17	حرفاء تسبيقات وأقساط
9 503 206	23 789 844	18	الخصوم الجارية الأخرى
75 714 609	73 163 578		مجموع الخصوم الجارية
108 744 258	118 081 972		مجموع الخصوم
85 200 766	81 627 042		مجموع الأموال الذاتية و الخصوم

وزارة السياحة
الوكالة العقارية السياحية

قائمة النتائج

مختومة في 31 ديسمبر 2023

قائمة النتائج للسنة المحاسبية 2023

المبالغ بالدينار

2022	2023	إيضاحات	البيانات
			إيرادات الإستغلال :
851 760	4 455 948		مداخيل :
851 760	4 455 948		مجموع إيرادات الإستغلال :
- 4 854 214	-241 905	19	مشتريات الأراضي المستهلكة
7 043 557	762 350		تغييرات المخزون
- 4 630 430	-4 917 106	20	أعباء الأعوان
-1 411 551	-12 095 995	21	مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
-1 152 667	-1 232 225	22	أعباء إستغلال أخرى
35 341	0	23	إستردادات على مدخرات
-4 969 964	-17 724 881		مجموع أعباء الاستغلال
-4 118 204	-13 268 933		نتيجة الاستغلال
799 060	368 764	24	إيرادات مالية
0	-362		أعباء مالية
43 919	20 249	25	الأرباح العادية الأخرى
-140	-955	26	الخسائر العادية الأخرى
-3 275 365	-12 881 237		نتيجة الأنشطة العادية قبل إحتساب الأداء
-500	-9 059		الضريبة على الشركات
-3 275 865	-12 890 296	27	النتيجة الصافية للسنة المحاسبية بعد إحتساب الأداء
0	0		انعكاسات التعديلات المحاسبية (صافية من الأداء)
-3 275 865	-12 890 296		النتيجة بعد التعديلات المحاسبية

وزارة السياحة
الوكالة العقارية السياحية

جدول التدفقات النقدية

مختومة في 31 ديسمبر 2023

جدول التدفقات النقدية للسنة المحاسبية 2023

2022	2023	إيضاحات	البيانات
			<u>التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال</u>
-3 275 865	-12 890 296		النتيجة الصافية
			تسوية بالنسبة لـ
1 411 551	12 096 046		الإستهلاكات و مدخرات
-35 341	0		إسترداد مدخرات
-270	-270		إستهلاكات منحة الإستثمار
-49 256	-20 872		تغييرات الصندوق الإجتماعي
4 381	0		ربح متأني على قيمة التفويت
-7 043 557	-762 350		تغييرات المخزون
800 000	0		تغييرات الحرفاء
1 178 764	-579 189		تغييرات الأصول الجارية الأخرى
3 220 866	-16 837 669		تغييرات مزودون وتسبيقات الحرفاء
-1 424 165	14 286 638		تغييرات الخصوم الجارية الأخرى
-5 212 892	-4 707 962	28	التدفقات النقدية المتأتية من الاستغلال
			<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار</u>
-83 668	-167 867		* الدفعوعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية
21 900	0		* مقايض متأنية من قيمة التفويت
-61 768	-167 867	29	التدفقات النقدية المخصصة لأنشطة الاستثمار
			<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل</u>
0	-50 000		* الدفعوعات المتأتية من المساهمات
-155 000	-212 282		* الدفعوعات المتأتية من إسناد قروض للأعوان
219 214	205 856		* المقايض المتأتية من إسترجاع قروض من الأعوان
0	200		* المقايض المتأتية من كفالات
64 214	-56 226	30	التدفقات النقدية المتأتية من أنشطة التمويل
-5 210 446	-4 932 055		تغير الخزينة
13 252 223	8 041 777		الخزينة في بداية السنة المحاسبية
8 041 777	3 109 722		الخزينة في نهاية السنة المحاسبية

وزارة السياحة
الوكالة العقارية السياحية

الأرصدة الوسيطة للتصرف لسنة 2023

مختومة في 31 ديسمبر 2023

الأرصدة الوسيطة للتصرف لسنة 2023 المبالغ بالدينار

المبالغ بالدينار

الإيرادات	2023	الأعباء	2023	الأرصدة	2023
مداخل و غيرها من إيرادات الإستغلال	4 455 948	مشتريات الأراضي المستهلكة	241 905		
		تغييرات المخزون	-762 350		
المجموع :	4 455 948	المجموع :	-520 445	هامش تجاري	4 976 393
الهامش التجاري	4 976 393	أعباء الإستغلال أخرى	1 101 975		
		ضرائب وأداءات	130 250		
		أعباء الأعوان	4 917 106		
المجموع :	4 976 393	المجموع :	6 149 331	ناقص الإستغلال الخام	-1 172 938
		ناقص الإستغلال الخام	1 172 938		
إستردادات مدخرات	0	خسائر عادية أخرى	955		
إيرادات مالية	368 764	أعباء مالية	362		
أرباح عادية أخرى	20 249	مخصصات الإستهلاكات والمدخرات	12 095 995		
		أداءات على النتيجة العادية	9 059		
المجموع :	389 013	المجموع :	13 279 309	النتيجة للأنشطة العادية	-12 890 296

الإيضاحات حول القوائم المالية النهائية

مختومة في 31 ديسمبر 2023

الإيضاحات حول القوائم المالية لسنة 2023

مذكرة عدد 1: تقديم عام للوكالة العقارية السياحية، مهامها والإطار القانوني المنظم لنشاطها.

- الوكالة العقارية السياحية منشأة عمومية، أحدثت بمقتضى القانون عدد 21 - 73 المؤرخ في 14 أفريل 1973. المتعلق بتهيئة المناطق السكنية والسياحية والصناعية. وهي مؤسسة عمومية ذات صيغة غير إدارية تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي.
- يبلغ رأس مال الوكالة العقارية السياحية 7,1 مليون دينار مخصصة كلياً من الدولة.
- ينظم ويسير نشاط الوكالة العقارية السياحية الأمر عدد 1114 لسنة 2007 المؤرخ في 2 ماي 2007.
- مهام الوكالة العقارية السياحية طبقاً لأحكام الفصل 2 من الأمر عدد 1114 لسنة 2007 المتعلق بتنظيمها وتسييرها تتمثل خاصة في:

- إقناء وتهيئة وبيع الأراضي المخصصة لإنجاز استثمارات بالمناطق والمواقع ذات الأهمية السياحية.
- إنجاز الدراسات المتعلقة ببعث وتحديد وتهيئة وتجهيز المناطق والمواقع السياحية بالبنية الأساسية.
- إعداد وإنجاز أمثلة التهيئة التفصيلية وبرامج التهيئة والتجهيز والتهديب والتجديد.
- إنجاز التقسيمات المخصصة للإقامات الثانوية والمحدثات بمقتضى أمثلة التهيئة التفصيلية.
- بيع المقاسم السياحية والعقارات التي تمتلكها لفائدة أصحاب المشاريع السياحية التي تمت المصادقة عليها من طرف وزير السياحة.

- إنجاز جميع العمليات العقارية المتعلقة بتنفيذ مأمورياتها أو التي تعهد إليها من قبل الدولة.
- موارد الوكالة العقارية السياحية طبقاً لأحكام الفصل 22 من الأمر عدد 1114 لسنة 2007 المتعلق بتنظيمها وتسييرها تتركب من :

- محصول بيع الأملاك من منقولات و عقارات.
- مداخيل الأملاك من منقولات و عقارات.
- الهبات والوصايا المرخص فيها من قبل الوزارة المكلفة بالإشراف على القطاع السياحي.
- محصول توظيفات الأموال التي تقوم بها لدى المؤسسات المالية وفوائض القروض التي تمنحها للشركات التي تتفرع عنها.
- المنح المتعلقة بالعمليات التي تعهد للوكالة من قبل الدولة والجماعات والهيئات العمومية.
- محصول مساهمة المالكين في مصاريف التهيئة طبقاً لمقتضيات الفصل 39 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.
- القروض المرخص فيها بقرار مشترك من وزير المالية والوزير المكلف بالإشراف على القطاع السياحي.

- جميع المقايض الأخرى المتأتية من ممارسة المهمة العادية للوكالة في نطاق التشريع الجاري به العمل.
- تتمتع الوكالة من الدولة بالتسهيلات لإنجاز مهامها وفقا للأمر عدد 1114 لسنة 2007 المتعلق بتنظيمها وتسييرها فيما يخص :
- ممارسة حق الانتفاع بأولوية شراء الأراضي داخل دوائر التدخل العقاري ودوائر المدخرات العقارية.
- إمكانية الاستفادة من نقل ملكية العقارات التابعة لملك الدولة العام لفائدتها بعد إخراجها طبقا للتشريع الجاري به العمل.
- إمكانية التفويت لفائدتها في العقارات التابعة لملك الدولة الخاص والجماعات العمومية المحلية والمنشآت والمؤسسات العمومية.

مذكّرة عدد 2 : أهم الأحداث المسجلة

أنشطة الوكالة :

شهدت الوكالة إنخفاضا هاما من حيث رقم المعاملات و النتيجة المحاسبية خلال سنتي 2022 و 2023 مقارنة بسنة 2021 و في ما يلي جدول مفصلا لذلك :

2023	2022	2021	
2 146 888	304 205	13 345 451	بيوعات الأراضي
231 921	272 755	2 325 162	بيوعات مرتبطة بإحتساب القيمة الزائدة المالية المنجزة عند إدراج مكون سكني سياحي تكميلي
2 077 139	274 800	11 547	إيرادات الأنشطة الملحقة (خطايا تأخير، كراء أراضي...)
4 455 948	851 760	15 682 160	المجموع

أما الإقتناءات فقد أبرمت الوكالة سنة 2023 عقد تسوية لإسترجاع قطعة أرض كائنة بالمنستير بقيمة 452 دينار.

و فيما يلي جدول الإقتناءات لثلاث سنوات الأخيرة :

2023	2022	2021	
452	4 451 813	46 377	إقتناءات الأراضي

ب - قضية شركة تونس للنزل :

بتاريخ أوائل سنة 2024 (15 فيفري 2024) وردت على الوكالة قائمة المصاريف القانونية و التنفيذية للحكم الإستثنائي عدد45425/42753 الصادر عن محكمة الإستئناف بتونس و تبعا للقرار التعقيبي الصادر عن محكمة التعقيب بتاريخ 21 نوفمبر 2023 كانت هذه المصاريف كما يلي :

جملة أصل الدين :

- ✓ مبلغ قدره (13.622.525د) لقاء قيمة البناءات المقامة من طرف المدعية.
- ✓ مبلغ قدره (24.524.199د) بعنوان الفوائض القانونية بداية من تاريخ 2010/10/15 إلى تاريخ 2024/02/15.

✓ مبلغ قدره (500د) لقاء أتعاب تقاضي و اجرة محاماة معدلة.

✓ مبلغ قدره (60د) معلوم تامبر حكم إستثنائي.

جملة المصاريف التنفيذية (382.681د) :

- ✓ محضر إعلام بقرار إستئنافي مدني (182 د).
- ✓ إعلام بقرار تعقيبي عدد 61468/61413 (161 د).
- ✓ إعلام بقرار تعقيبي عدد 2023 61468/61413 (237 د).
- ✓ محضر التنفيذ بالخلاص : (382.100 د).

المجموع العام : ثمانية و ثلاثون مليون و خمسمائة و تسعة عشرون ألف و تسعمائة و ستة و ستون دينار
(38.529.966 د) على أن يتم الإحتساب النهائي للفواض القانونية عند الخلاص.

وتعود أطوار القضية إلى :

- أبرمت الوكالة العقارية السياحية سنة 1993 مع شركة تونس للنزل اتفاقية وعد بيع تتعلق بالمقسمين HG1 و V7a الكائنتين بالمنطقة السياحية بالمنستير بمساحة تقارب الـ 4 هكتارات، بثمن أولي قدره 480 ألف دينار ، وقد سددت الشركة مبلغا قدره 250 ألف دينار من ثمن العقار.
- أقدمت شركة تونس للنزل على أشغال البناء التي توقفت عند هيكلة المنزل وذلك منذ سنة 1994 وهو مازال على تلك الحالة إلى حد هذا التاريخ، وذلك رغم أن الاتفاقية المبرمة لا تحول لها التحوّز بالأرض أو البناء عليها،
- تمّ إنذار الشركة بين سنتي 1997 و 1999 عديد المرات بخلاص باقي الثمن بموجب مكاتيب مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ دون استجابة.
- بتاريخ 19 أوت 2001 تولت مقاولات يوسف اللطيف إجراء عقلة عقارية قصد تثبيت المنزل بناء على الحكم الصادر لفائدتها سنة 1999، وقد قامت الوكالة بدعوى معارضة وتدخلت في قضية التثبيت على أساس ملكيتها للعقار وصدر الحكم ببطالان إجراءات العقلة العقارية.
- تمّ سحب الخيار التفاضلي من الشركة بتاريخ 6 فيفري 2003، بناء على طلب الوكالة على إثر ذلك نشرت الوكالة قضية ضدها قصد فسخ اتفاقية وعد البيع وإخراجها من عقارها، وقد صدر الحكم الابتدائي في 18 أكتوبر 2004 واستوفت القضية المذكورة كامل درجات التقاضي وصدر الحكم فيها نهائيا بتاريخ 10 فيفري 2009 لفائدة الوكالة العقارية السياحية بما يؤكد ملكيتها للعقار.
- إستصدرت الوكالة الإذن على عريضة سنة 2006 وتم تكليف خبيرين لتحديد ثمن افتتاحي للبيع بالمزاد العلني وتم تقدير القيمة الجمالية أرضا وبناءات بـ 6.505.960,000د، (ستة مليون وخمسمائة وخمسة آلاف وتسعمائة وستون دينار) وذلك في نية تطبيق الفصل 10 من أمر تنظيمها وتسييرها وبيع العقار بالمزاد العلني.
- تمّ العدول في وقت لاحق عن عملية البيع بالمزاد العلني نظرا لتعلّق الفصل 10 المذكور بحالات تجريد الباعث، الذي تمّ التفويت له في عقار، من حقوقه والحال أنّ الوكالة لم تفوّت لشركة تونس للنزل في المقسم المشار إليه أعلاه وإنما اقتصر الأمر على إبرام اتفاقية وعد بيع معها في شأنه.
- وبعد صدور الحكم التعقيبي النهائي والبات في قضية فسخ وعد البيع سنة 2009، تولت الوكالة استصدار إذن على عريضة ثان تحت عدد 91614 لمعينة الإحداثيات وتقدير ما زاد في قيمة الأرض بسبب الإحداثيات المنجزة، وقد قدر الخبير المنتدب الإحداثيات بثلاثة مليون واثنين وسبعين ألف دينار (3.072.000,000 د) أما ما زاد في قيمة الأرض بسبب الإحداثيات في حالتها الراهنة فقد قدره بتسعمائة وستين ألف دينار (960.000,000 د).

- قام عدد من دائني شركة تونس للنزل بعقل توقيفية بين يدي الوكالة للمطالبة بمستحقاتهم. وقد صدر الحكم الابتدائي بتاريخ 5 ديسمبر 2009 بصفة إجراءات العقل المذكورة والإذن للوكالة بتسليم 250 ألف دينار المعقول بين يديها خلاصا جزئيا للدين، وقامت الوكالة بتأمين المبلغ المذكور نظرا لتعدد الدائنين.
- قامت شركة تونس للنزل بنشر قضية ضد الوكالة في إبطال محضر الإعلام بالحكم النهائي المتعلق بفسخ اتفاقية وعد البيع ومحضر التحويز وقد صدر فيها الحكم لفائدة الوكالة.
- قامت الشركة المذكورة في تاريخ 15 أكتوبر 2010 بنشر قضية في تقدير قيمة إحداثيات صدر فيها الحكم الابتدائي تحت عدد 10516 بتاريخ 27 مارس 2018 يقضي بإلزام الوكالة بأن تؤدي لشركة تونس للنزل مبلغا قدره ثلاثة عشر مليون وستمئة واثنتان وعشرون ألفا وخمسمائة وخمسة وعشرون دينارا وثلاثمائة وخمسون مليما (13.622.525,350 د) مع الفوائد القانونية من تاريخ القيام 15 أكتوبر 2010 إلى تمام الوفاء ليرتفع المبلغ إلى ما يقارب الثلاثين مليون دينار.
- توصلت الوكالة العقارية السياحية سنة 2019 بإعلام ببطاقة إلزام صادرة عن قابض المالية باب بنات تقضي بإلزام الوكالة بأداء مبلغ قدره مليون وخمسمائة وستة عشر ألفا وأربعمائة وثلاثة وأربعون دينارا و899 مليما (1.516.443,899 د) بعنوان تسجيل الحكم الابتدائي المذكور، وقد اعترضت الوكالة لدى القضاء على بطاقة الإلزام المشار إليها وصدر الحكم بالرجوع في بطاقة الإلزام وعقبه قابض المالية والقضية التعقيبية مازالت جارية.
- اتخذ السيد قابض المالية إجراءات عقلية على حسابات الوكالة العقارية السياحية في شهر ماي 2019 قصد استخلاص معلوم تسجيل الحكم المذكور، وقد تمّ، بغاية رفع تلك العقلة، جدولة دين الوكالة بإبرامها لالتزام حول دفع المبلغ إلى حدود موفى ماي 2022 بمقدره 41 ألف دينار شهريا.
- بتاريخ 18 جويلية 2019 تمّ إعلام الوكالة بالحكم الابتدائي عدد 10516 بتاريخ 27 مارس 2018.
- إستأنفت الوكالة الحكم الابتدائي المذكور ورسمت القضية الإستئنافية تحت عدد 45425 ومازالت جارية.
- كما استأنفته كذلك شركة تونس للنزل تحت عدد 42753 إلى أن بلغت جملة أصل الدين و المصاريف التنفيذية في 31 ديسمبر 2023 ما قدره 38 299 471 دينار.

مذكّرة عدد 3 : المعايير المحاسبية التونسية أسس القيس و المبادئ المحاسبية المعتمدة:

1. 3 : إحترام المعايير المحاسبية التونسية :

تمّ إعداد القوائم المالية للوكالة العقارية السياحية المتعلقة بالسنة المحاسبية المختومة في 31 ديسمبر 2023 طبقا للطرق المحاسبية الواردة بالمعايير التونسية وطبقا للفرضيات الأساسية والإتفاقيات المحاسبية المنصوص عليها بالإطار المرجعي للمحاسبة المالية على غرار السنوات الفارطة وقد اختارت الوكالة إعداد قائمة النتائج وجدول التدفقات النقدية طبقا للطريقة المسموح بها.

2. 3 : أسس القيس والمبادئ المحاسبية المعتمدة :

تمّ تقييم العناصر المسجلة بالدفاتر المحاسبية بالتكاليف التاريخية وذلك وفقا للإتفاقية المحاسبية.

وقد تمّ إعداد وضبط القوائم المالية لسنة 2023 بالإعتماد على نفس طرق القيس المعتمدة للسنوات السابقة.

وتتمثل المبادئ والطرق المحاسبية التي إعتمدتها الوكالة العقارية السياحية لإعداد القوائم المالية لسنة 2023 في ما يلي :

1.2.3 : الأصول الثابتة :

تم تقييم الأصول الثابتة عند دخولها من بين أملاك الوكالة بتكلفة الاقتناء بالنسبة للأصول المقتناة ويدرج في التكلفة ثمن الشراء والمعاليم و الأداءات المتحملة والمصاريف المباشرة.

تعتمد الوكالة طريقة الاستهلاك المتساوي الأقساط بالنسبة لكل الأصول الثابتة وتتمثل أهم نسب الاستهلاك المعتمدة من طرف الوكالة في ما يلي :

برامج إعلامية :	33 %
تجهيزات عامة وتهيئة المباني و تركيبها :	10 %
معدات نقل :	20 %
معدات مكتبية :	10 %
معدات إعلامية :	15 %
مباني :	5 %

2.2.3 : المساهمات :

تسجل المساهمات عند إقتنائها محاسبياً حسب تكلفتها دون الأخذ بعين الاعتبار مصاريف الإقتناء مثل عمولات الوسطاء والأتعاب والحقوق ومصاريف البنك.

وعند تاريخ إقفال الحسابات يقع تقييم المساهمات حسب قيمتها الحقيقية المأخوذة من القوائم المالية للشركات المعنية ويقع إحتساب مدخرات بالنسبة للشركات التي تسجل خسائر وإسترجاع على مدخرات سابقة للشركات التي تشهد تحسناً في وضعيتها المالية.

3.2.3 : المخزونات :

تسجل مشتريات الأراضي في حساب " مشتريات أراضي " و قامت الوكالة بتضمين أعباء الإقتناء المباشرة في تكلفة الإقتناء. كما تقوم بتسجيل التعويضات في قيمة شراء الأراضي.

عند تاريخ إقفال الحسابات تقع مقارنة المخزون المسجل محاسبياً مع قوائم الأراضي المسوكة من طرف المصالح المكلفة بالبيع والشراء والمخزون.

و بتاريخ 20 فيفري 2020 تم إحداث لجنة للقيام بالجرد النظري و المادي للمخزون العقاري و التي أنهت أعمالها لجميع المناطق.

إلا أن التقرير النهائي للجنة و الأخذ بعين الإعتبار لجميع التسويات لم يتم بعد هذا ما جعل سلطة الإشراف و توصي بـ :

- مواصلة القيام بجرد المخزون العقاري و إتخاذ التدابير اللازمة قصد تركيز منظومة إعلامية تخزن بها جميع الوثائق و الخرائط و المعطيات الالامادية و تكون مصدر الموحد لمتابعة المخزون و جميع المقايض و الدفعات المتصلة به؛

- إتخاذ التدابير اللازمة قصد وضع المحاسبة التحليلية بصورة متكاملة بما يمكن من متابعة و ضبط القيمة الدقيقة عند التفويت في المساحات و إخراجها من المخزون؛
- مراجعة الأداء على القيمة المضافة بالتوازي مع قيمة الرصيد العقاري،
- إتخاذ الإجراءات و التدابير اللازمة قصد رفع جميع تحفظات مراجع الحسابات على القوائم المالية بعنوان سنة 2022 و وفقا لزمانه زمنية و موافاتها بصفة دورية بما تم إنجازه في الغرض.

4.2.3 إيداعات الخزينة العامة :

وقع تسجيل تعويضات الإنتزاع المودوعة لدى الخزينة العامة في حساب "إيداعات الخزينة العامة " إلى غاية الحصول على رفع اليد إثر عملية التراضي مع المستحقين.

إيضاحات حول القوائم المالية

الأصول غير الجارية :

بلغت القيمة الصافية للأصول غير الجارية في 31 ديسمبر 2023 ما قدره **10 322 321** دينار مقابل **10 310 745**

دينارا في 31 ديسمبر 2022 مسجلة إرتفاع بـ **11 576** ديناراً مفضلاً كالتالي : المبالغ بالدينار

2022	2023	إيضاحات	البيانات
الأصول غير جارية :			
الأصول الثابتة :			
145 543	145 543	4	الأصول غير المادية
-142 135	-144 462		تطرح الاستهلاكات
3 408	1 081		
3 141 863	3 309 730		الأصول الثابتة المادية
-1 661 101	-1 848 637		تطرح الاستهلاكات
1 480 762	1 461 093	5	
13 729 271	13 762 843		الأصول المالية
-4 902 696	-4 902 696		تطرح المدخرات
8 826 575	8 860 147	6	
10 310 745	10 322 321		مجموع الأصول الثابتة

المبالغ بالدينار

نسبة التغير %	التغيرات	2022	2023	البيانات
-68,28	-2 327	3 408	1 081	الأصول الثابتة الغير مادية
-1,328	-19 669	1 480 762	1 461 093	الأصول الثابتة المادية
0,38	33 572	8 826 575	8 860 147	الأصول الثابتة المالية
0,11	11 576	10 310 745	10 322 321	المجموع

مذكرة عدد 4 : الأصول غير المادية :

بلغ رصيد الأصول غير المادية **145 543** دينار سنة **2023** مسجلة بذلك إستقراراً، طرح منه مجموع استهلاكات مخصصات هذا الحساب في نهاية السنة **144 462** دينار لتكون القيمة الصافية لهذه الأصول **1 081** ديناراً.

مذكرة عدد 5 : الأصول الثابتة المادية :

بلغت القيمة الصافية للأصول الثابتة المادية سنة 2023 ما قيمته 1 461 093 دينار مقابل 1 480 762 دينار سنة 2022

المبالغ بالدينار

مسجلة بذلك إنخفاض قدره 19 669 دينار مفصلاً كالتالي :

البيانات	2023	2022	التغيرات	نسبة التغير %
أراضي مبنية في جربة	39 000	39 000	0	0
مباني (جربة)	576 770	557 313	19 457	3,49
مباني (سوسة)	385 735	415 819	-30 084	-7,23
معدات النقل*	110 500	178 549	-68 049	-38,1
تجهيزات عامة وتهيئة**	128 111	138 050	-9 939	-7,19
معدات مكتبية***	98 619	51 549	47 070	91,31
معدات إعلامية****	115 696	96 131	19 565	20,35
تركيز أجهزة لربط مواقع المندوبيات الجهوية بالمقر الاجتماعي(في طور الإنجاز)	6 662	4 351	2 311	53,11
المجموع	1 461 093	1 480 762	-19 669	-1,32

***مباني جربة :** بلغ رصيد مباني جربة الصافي في 31 ديسمبر 2023 ما قدره 576 770 دينار مقابل 557 313 دينار سنة 2022 مسجلاً ارتفاع بـ 20 ألف دينار تمثل في خلاص القسط الأخير من الأشغال.

****تجهيزات عامة وعمليات تركيب و تهيئة :** بلغ الرصيد الصافي للتجهيزات العامة و عمليات التركيب و التهيئة 128 ألف دينار مقابل 138 ألف دينار السنة الفارطة مسجلاً إنخفاضاً بـ 10 آلاف دينار تمثل في إقتناء مكيف هواء للمندوبية الجهوية بقابس بـ 2 570 دينار و إنذار للحرائق بقيمة 5 740 دينار يطرح منهم إستهلاكات السنة بـ 18 ألف دينار.

*****معدات مكتبية :** بلغ الرصيد الصافي للمعدات المكتبية في 31 ديسمبر 2023 ما قيمته 98 ألف دينار مقابل 51 ألف دينار في 31 ديسمبر 2022 مسجلاً إرتفاعاً بـ 47 ألف دينار تمثل في إقتناء جهاز استقبال طوبوغرافي GPS بقيمة 51 ألف دينار و أجهزة مراقبة للمندوبية الجهوية بـ 8 آلاف دينار يطرح منهم إستهلاكات السنة بـ 12 ألف دينار.

******معدات إعلامية :** بلغ الرصيد الصافي للمعدات الإعلامية 116 ألف دينار هذه السنة مقابل 96 ألف دينار السنة الفارطة مسجلاً إرتفاعاً بـ 20 ألف دينار تمثل في إقتناء موزع Serveur Edge 250 بقيمة 33 ألف دينار و 12 آلة طباعة و حاسوب محمول بقيمة 14 ألف دينار يطرح منهم الإستهلاكات بقيمة 27 ألف دينار.

جدول الأصول و الإستهلاكات سنة 2023

المبالغ بالدينار

بيانات		إستهلاكات و مدخرات				القيمة الخامة				البيانات
2022	2023	نهاية السنة	مخصصات السنة	مبيعات أو تسويات	بداية السنة	نهاية السنة	مبيعات تسويات	مشتريات	بداية السنة	
39 000	39 000	0	0	0	0	39 000	0	0	39 000	أراضي مبنية
415 819	385 735	215 945	30 084	0	185 861	601 680	0	0	601 680	مباني سوسة
557 313	576 770	68 271	32 165	0	36 106	645 041	0	51 622	593 419	مباني جربة
178 549	110 500	877 115	68 127	-77	809 065	987 615	0	0	987 615	معدات النقل
138 050	128 111	100 242	18 294	-44	81 992	228 353	0	8 311	220 042	تجهيزات عامة و عمليات تركيب و تهئية
51 549	98 619	187 496	11 821	202	175 473	286 115	0	59 093	227 022	معدات مكتبية
96 131	115 696	399 568	26 995	-29	372 604	515 264	0	46 530	468 734	معدات إعلامية
4 351	6 662	0	0	0	0	6 662	0	2 311	4 351	تركيز أجهزة لربط مواقع المندوبيات الجهوية بالمقر الاجتماعي (في طور الإنجاز)
1 480 762	1 461 093	1 848 637	187 486	-50	1 661 101	3 309 730	0	167 867	3 141 863	مجموع الأصول المادية
3 408	1 081	144 462	2 327	0	142 135	145 543	0	0	145 543	برامج إعلامية
1 484 170	1 462 174	1 993 099	189 813	-50	1 803 236	3 455 273	0	167 867	3 287 406	مجموع الأصول

بلغت قيمة الأصول المالية الصافية في 31 ديسمبر 2023 ما قدره 8 860 147 ديناراً مفصلة كما يلي:

البيانات	القيمة الخام	المدخرات	القيمة الصافية
سندات المساهمة	9 051 600	- 909 059	8 142 541
ديون متصلة بالمساهمات	4 043 637	-3 993 637	50 000
قروض الصندوق الإجتماعي	402 327	0	402 327
ودائع و كفالات	265 279	0	265 279
المجموع	13 762 843	-4 902 696	8 860 147

1.6 : سندات مساهمة :

بلغ رصيد هذا الحساب الصافي في 31 ديسمبر 2023 ما قدره 8 142 541 ديناراً مفصلاً كالتالي :

البيانات	المبلغ بالدينار	المدخرات	القيمة الصافية
شركة تهيئة السواحل الشمالية لمدينة صفاقس	199 900	- 89 710	110 190
شركة "تونس الخضراء"	3 000	-750	2 250
شركة للاحضارية	295 900	-295 900	0
شركة الزوارع	25 000	-25 000	0
شركة الدراسات والتنمية لقرقة	75 000	-75 000	0
الشركة العامة للسياحة	8 350	0	8 350
شركة التنمية "حومة السوق"	20 000	-6 760	13 240
شركة تنمية سوسة المدينة	40 000	-10 000	30 000
شركة تنمية تونس الجنوبية	35 000	0	35 000
شركة تنمية حمامات الجنوبية	100 000	-100 000	0
شركة قرص الكبرى	25 000	-25 000	0
شركة تهيئة "المارين" حمامات الجنوبية	410 000	-197 939	212 061
شركة تهيئة "سقانص المنستير"	240 000	0	240 000
شركة الدراسات والتهيئة السياحية بصفاقس	50 000	-50 000	0
الشركة التونسية للترويج والتشيط السياحي	20 000	-20 000	0
الشركة التونسية لتطوير ملاعب الصولجان *	7 491 450	0	7 491 450
شركة الدراسات والتهيئة السياحية "الكاف"	13 000	-13 000	0
المجموع	9 051 600	-909 059	8 142 541

(*) يرجع آخر تقرير لمراقب حساب الشركة التونسية لتطوير ملاعب الصولجان إلى سنة 2019.

2.6: ديون متصلة بمساهمات :

بلغ رصيد الديون المتصلة بمساهمات في 31 ديسمبر 2023 ما قدره 4 043 637 دينار مفصل كآتي:

المبالغ بالدينار

البيانات	القيمة الخام	المدخرات	القيمة الصافية
الشركة التونسية لتنمية القولف	4 039 925	-3 989 925	50 000
شركة الزوارع	3 712	-3 712	0
المجموع	4 043 637	-3 993 637	50 000

بلغ رصيد ديون متصلة بمساهمات للشركة التونسية لتنمية القولف 4 039 925 دينار تمثل في ديون شركتي قولف فلامنقو المستير و قولف قرطاج التي تم إدماجها سنة 2015 مع شركة ياسمين الحمامات لتتكون شركة واحدة وهي الشركة التونسية لتنمية القولف

و في ما يلي ديون الشركتين قبل عملية الإدماج :

- ديون شركة قولف فلامنقو المستير : 3 389 210 دينار

- ديون شركة قولف قرطاج : 600 715 دينار

يضاف إليهم سند خزينة بقيمة 50.000 دينار سنة 2023 لم يقع تجديده من قبل البنك و تم تحويله إلى دين.

3.6 : قروض الصندوق الاجتماعي 402 327 دينار :

تتمثل هذه القروض في المبالغ التي سترجع إلى الصندوق الاجتماعي في آجال أكثر من سنة و التي إنتفع بها العون المترسم بالوكالة و بحالة مباشرة أو العون الملحق بالوكالة و هو شرط أساسي للإنتفاع بهذه القروض يضاف إليه شرط ثاني متمثل في عدم تجاوز الخصم بعنوان تسديد قروض الوكالة بـ 40% من الأجر الخام و تتمثل في قروض متوسطة و طويلة المدى و هي قروض لإقتناء مسكن، بناء مسكن ، لإقتناء أرض ، لتوسيع مسكن و لتحسين أو ترميم مسكن يتم إرجاعها بفوائد.

و قد تم سنة 2023 إسناد قروض للأعوان بقيمة 212 ألف دينار و إسترجاع قروض بمبلغ 207 ألف دينار كما تحصلت الوكالة على فوائض خلال السنة بمبلغ 24 ألف دينار.

4.6 : ودائع وكفالات 265 279 دينار :

في إطار تنفيذ الحكم الابتدائي عدد 67559 بتاريخ 18 أبريل 2018 القاضي بفسخ عقد البيع المبرم مع الشركة السياحية للترفيه و الذي بموجبه فوتت الوكالة إلى الشركة المذكورة في المقسم A10 من مثال تهيئة المنطقة السياحية قمرت بتونس الشمالية. قامت الوكالة بإعداد إذن على عريضة عدد 2422 بتاريخ 14 ديسمبر 2020 لتأمين مبلغ المحكوم به على ذمة الشركة السياحية للترفيه و عملا بالإذن عدد 70671 بتاريخ 17 مارس 2021، تم إعداد صك بمبلغ قدره مائتان و عشرة آلاف و سبعمائة و تسعون دينارا و 800 مليما (210.790.800) و وقع تأمينه بالقباضة المالية بشارع باب بنات تونس على ذمة الشركة السياحية للترفيه. يضاف لهم تأمين مبلغ مالي قدره أربعة و خمسون ألف و ستة مائة و ثمانية و ثمانون دينار(54.688) وقع تأمينه بالقباضة المالية بشارع باب بنات تنفيذا للحكم الابتدائي القاضي بنسخ عقد البيع المبرم بين الوكالة و شركة الابتكارات الشرقية نظرا لعدم إيفاء الشركة بالتزاماتها التعاقدية طرح منهم كفالة كراء مشرب بـ 200 دينار.

الأصول الجارية :

بلغت الأصول الجارية في 31 ديسمبر 2023 ما قدره **71 304 721** ديناراً مقابل **74 881 448** ديناراً في 31 ديسمبر 2022 مسجلة إنخفاضاً قدره **3 576 727** ديناراً مفصلاً كالاتي :

المبالغ بالدينار

البيانات	2023	2022	التغيرات	نسبة التغير %
مخزونات الأراضي	52 523 433	51 761 083	762 350	1,472
مدخرات على مخزونات	-439 459	-439 459	0	0
الحرفاء والحسابات المتصلة بهم	30 147	30 147	0	0
مدخرات	-30 147	-30 147	0	0
الأصول الجارية الأخرى	17 001 177	16 413 414	587 763	3,58
مدخرات	-1 076 295	-1 058 857	-17 438	1,64
توظيفات وأصول مالية أخرى	188 175	165 522	22 653	13,68
مدخرات	-2 032	-2 032	0	0
السيولة وما يعادل السيولة	3 109 722	8 041 777	- 4 932 055	-61,33
المجموع	71 304 721	74 881 448	-3 576 727	-4,77

مذكرة عدد 7: المخزونات :

بلغ رصيد المخزونات الصافي في 31 ديسمبر 2023 ما قدره **52 083 974** ديناراً مقابل **51 321 624** ديناراً في 31 ديسمبر 2022 مسجلاً إرتفاعاً بـ **762 350** ديناراً مفصلاً كما يلي :

المبالغ بالدينار

الحساب	المخزون في 31 ديسمبر 2023	المخزون في 31 ديسمبر 2022	الفارق الصافي	نسبة التغير %
تونس الشمالية	1 803 440	1 788 631	14 809	0,83
تونس الجنوبية	411 777	410 428	1 349	0,328
الحمامات نابل	2 099 970	2 076 923	23 047	1,11
سوسة	1 377 621	811 049	566 572	69,85
جرسيس	1 264 575	1 261 269	3 306	0,26
جربة	8 380 124	8 362 887	17 237	0,2
المنستير	2 324 297	2 329 511	-5 214	-0,22
المهدية	406 607	382 251	24 356	6,37
بنزرت	3 478 946	3 462 814	16 132	0,47
طبرقة - عين دراهم	201 067	139 011	62 056	44,64
توزر	665 873	656 388	9 485	1,45
قرقنة - صفاقس	1 065 370	1 061 357	4 013	0,38
بقالطة	6 185 314	6 185 289	25	0
سيبلة	4 872 564	4 869 904	2 660	0,05
شفار	387 523	387 523	0	0
الغضابنة	5 441 931	5 441 761	170	0
قابس	9 011 747	9 010 522	1 225	0,01
هرقلية	2 388 068	2 385 564	2 504	0,1
تطاوين	605 228	602 095	3 133	0,52
تمغزة	151 391	135 906	15 485	11,39
مجموع المخزون	52 523 433	51 761 083	762 350	1,47
تطرح المدخرات	-439 459	-439 459	0	0,00
المجموع دون المدخرات	52 083 974	51 321 624	762 350	1,48

● مدخرات المخزون :

تمثل المدخرات على المخزون في 31 ديسمبر 2023 ما قيمته 439 459 دينار و هي مفصلة كالاتي :

1- إدراج مبلغ مدخرات بقيمة 736 377 سنة 2009 لإنخفاض قيمة المخزون العقاري بمنطقتي سوسة و المهدية .

2- إدراج مبلغ مدخرات بقيمة 26 037 دينار سنة 2019 يتمثل في قيمة أراضي مستغلة كطريق بمنطقة الشفار .

3- طرح مدخرات بقيمة 322 955 دينار سنة 2021 إثر الإنتهاء عمل لجنة المخزون العقاري الخاص بمنطقتي الشفار و المهدية (26 037 لمنطقة الشفار و 296 918 دينار لمنطقة المهدية).

4- المبلغ المتبقي و هو 439 459 دينار يخص منطقتي تونس الشمالية و سوسة و سيتم تسويتها نهائيا بعد انتهاء لجنة المخزون من أعمالها.

مذكرة عدد 8 : الحرفاء و الحسابات المتصلة بهم :

لم يشهد رصد الحرفاء و الحسابات المتصلة بهم في 31 ديسمبر 2023 أي تغيير .

مذكرة عدد 9 : الأصول الجارية الأخرى :

بلغ رصيد الأصول الجارية الأخرى في 31 ديسمبر 2023 ما قدره **15 924 882** دينارا مقابل **15 363 131** دينار في سنة 2022 أي بارتفاع قيمته **561 751** دينار مفصل كما يلي :

البيانات	2023	2022	التغيرات	نسبة التغير %
تسبيقات على مزودون	254 993	90 263	164 730	182
الأعوان - تسبيقات وأقساط	136 117	128 242	7 875	6,14
الدولة ضرائب وأداءات	11 207 840	10 966 866	240 974	2,19
مدينون متنوعون	986 143	791 626	194 517	24,57
إيداعات الخزينة العامة	3 714 425	3 714 425	0	0
حسابات تسوية	701 659	730 566	-28 907	-3,95
المجموع	17 001 177	16 421 988	579 189	3,52
المدخرات	-1 076 295	-1 058 857	-17 438	1,64
المجموع العام	15 924 882	15 363 131	561 751	3,65

1.9 : تسبيقات على مزودين :

بلغ الرصيد الصافي لهذا الحساب في 31 ديسمبر 2023 ما قدره **254 993** دينارا مقابل **90 263** دينارا في سنة 2022 مفصلا كما يلي :

البيانات	2023	2022	التغيرات	نسبة التغير %
تسبيقات مزودون شراء أراضي	254 993	90 263	164 730	182,5
المجموع	254 993	90 263	164 730	182,5

1- تسبيقات مزودون شراء أراضي للإقتناء من وزارة أملاك الدولة بقيمة 254 993 دينار :

* تسبقة أولى على إقتناء أرض من وزارة أملاك الدولة :

تبعا لمكتوب وزير السياحة بتاريخ 22 جانفي 2008 و المتضمن طلب التفويت لفائدة الوكالة العقارية الساحية في قطعتي أرض غير مسجلتين تمسحان جمليا 6225 م² كائنتين بكاب قمرت من وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية و حيث تمت موافقة هذه الأخيرة على التفويت لفائدة الوكالة بثمان جملي قدره 90 263 دينار و حيث دفع المبلغ المطلوب في نفس الشهر.

و حيث طلبت وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية إدماجهما بملك الدولة الخاص بمقتضى الأمر عدد 1419 لسنة 2005 و المتعلق بمراجعة حدود الملك العمومي البحري للشريط الساحلي لمعتمدة المرسى أين تمت دعوة وزارة التجهيز و الإسكان و التنمية الترابية قصد العمل على إتخاذ ما يلزم من إجراءات لإخراج القطعتين من الملك العمومي البحري و إدراجهما بملك الدولة الخاص عملا بأحكام الفصل 16 من القانون المتعلق بالملك العمومي البحري كما هو منقح بالقانون عدد 33 لسنة 2005 و حيث أفادت وزارة التجهيز و الإسكان و التهيئة الترابية بأن مشروع أمر الإخراج لم يحظى بموافقة وزارة البيئة و التنمية المستدامة معللة ذلك بأن القطعتين المعنيتان بطلب الإخراج أحدثت فوقها فسحة شاطئية كما أنها تعد منطقة زحف رمال بإعتبارها محاذية للكتبان الرملية المتحركة.

و حيث طلبت الوكالة إرجاع المبلغ المطلوب عديد المرات إلا أن طلبها لم يتم الإستجابة له إلى حد الآن.

**تسبقة ثانية على إقتناء أرض من وزارة أملاك الدولة : أرض كائنة بالمنطقة السياحية الدخيلة صقانس المنستير تمسح 1930 متر مربع تابعة للرسم العقاري 75726 بمبلغ قدره 164 730 دينار.

2.9 : الدّولة، ضرائب وأداءات :

بلغ رصيد هذا الحساب 11 207 840 دينارا في 31 ديسمبر 2023 مقابل 10 966 866 في سنة 2022 أي بإرتفاع قدره

240 974 دينار مفصل كما يلي:

المبالغ بالدينار

البيانات	2023	2022	التغيرات	نسبة التغير %
الخصم من المورد	0	312 451	-312 451	-100
الأداء على القيمة المضافة القابلة للخصم	210 238	11 887	198 351	1 669
فائض متصل بالأداء على القيمة المضافة مؤجل (Report de TVA)	7 783 224	7 783 224	0	0
فائض الضريبة والأقساط الإحتياطية	3 214 378	2 859 304	355 074	12,41
المجموع	11 207 840	10 966 866	240 974	2,19

فائض متصل بالأداء على القيمة المضافة مؤجل :

قبل صدور قانون المالية لسنة 2018 كانت الوكالة العقارية السياحية معفية من المعلوم الموظف على إسداء الخدمات و ذلك طبقا للفصل 28 من قانون 82 لسنة 1973، ثم صدر قانون عدد 61 لسنة 1988 المتعلق بإصدار مجلة الأداء على القيمة المضافة الذي عوض عبارة إسداء خدمات الواردة بالنصوص التشريعية و الترتيبية الجاري بها العمل لعبارة الأداء على القيمة المضافة و هذا ما جعل الوكالة معفية كذلك من هذا الأداء.

و إثر صدور قانون المالية 2018 و توسيع تطبيق الأداء على القيمة المضافة أصبحت جميع عمليات الوكالة خاضعة للأداء على القيمة المضافة بداية من غرة جانفي 2019. و هذا ما جعلها تتمتع بفائض متصل للأداء على القيمة المضافة القابل للتأجيل على أصول ثابتة مادية و المقتنيات قبل صدور قانون المالية و كذلك مخزوناتهما من الأراضي و أشغال التهيئة طبقا للفصل 9 (نقطة 6) من مجلة الأداء على القيمة المضافة و البالغ في 31 ديسمبر 2023 ما قدره 7 783 ألف دينار.

3-9: مدينون متنوعون :

بلغ رصيد المدينون المتنوعون في 31 ديسمبر 2023 ما قدره **986 143** دينار مقابل **791 626** دينار السنة الفارطة مفصلا كما يلي :

المبالغ بالدينار

البيانات	2023	2022	التغيرات	نسبة التغير %
نادي معمورة	49 422	49 422	0	0
نادي فرح	130 678	130 678	0	0
مدينون أعباء أعوان ملحقون بوزارة السياحة	509 370	327 123	182 247	55,71
مدينون آخرون	296 673	284 403	12 270	4,31
المجموع	986 143	791 626	194 517	24,57

نادي معمورة و نادي فرح (49 422 + 130 678 = 180 100 دينار) :

إستقر على ملك الدولة الخاص مجموعة عقارات كائنة بالقرتين السياحيتين نادي فرح و المعمورة بنابل رجعت لها بمقتضى التنازل المؤرخ في 1985/07/20 الصادر عن المدعو روبر قودو عن جميع ممتلكاته بتونس مقابل التخلي عن التبعات في الجرائم المصرفية التي إرتكبها و قد تم ترسيم كتب التنازل المذكور بالسجلات العقارية بالنسبة للعقارات المسجلة التابعة لقرية نادي فرح أما بالنسبة لقرية المعمورة فقد أقيمت على عقار غير مسجل.

و بمقتضى المقرر عدد 5/71 م المؤرخ في 1995/06/12 الصادر عن السيد وزير أملاك الدولة و الشؤون العقارية عهد للوكالة العقارية السياحية ممثلة في رئيس مديرها العام، التصرف في الوحدات السكنية المرشحة في السجل العقاري باسم الدولة و الكائنة بالقرية السياحية بنادي فرح كما تصرفت الوكالة العقارية السياحية المذكورة في 23 مسكن تابعا للقرية السياحية بالمعمورة.

و تبعا لتعهد الوكالة العقارية السياحية في التصرف في المساكن السياحية بقرية نادي فرح و المعمورة فقد تولت القيام بعدة إصلاحات و صيانة إسترجعت جزء من المصاريف عن طريق تسويق المساكن خلال الفترة الصيفية و بقيت مبالغ لم تسترجعها الوكالة العقارية السياحية.

و حيث تولت الدولة التفويت لفائدة بلدية نابل في مساحة 03 هـ 08 آر و 54 ص تابعة للرسم العقاري عدد 41 415 تونس س 2 بمقتضى كتب بيع مؤرخ في 2000/12/04 و مسجل في 2001/01/20 و تمّ تخويز بلدية نابل بجميع المساكن السياحية الكائنة بنادي فرح التي سبق أن عهد التصرف فيها الوكالة العقارية السياحية بإستثناء المسكنين عدد 232 وعدد 233 الذين لم تشملهما عملية التفويت و بالتالي بقيت مهمة التصرف الوقي المنوطة بعهد الوكالة منحصرة في التجهيزات الجماعية و المحلات السكنية من نوع أستديو بقرية المعمورة و عددها 23 محلا. و تبعا لعملية التفويت في أغلب المساكن لبلدية نابل، فإن الوكالة العقارية السياحية طالبت بإسترجاع مبلغ قدره 180 ألف دينار الذي يمثل الفارق بين المبالغ التي تكبدتها الوكالة بعنوان مصاريف الصيانة و المبالغ المتأتية لها معينات الكراء خلال الفترة الصيفية.

و حيث تولت هيئة الرقابة العامة لأموال الدولة و الشؤون العقارية إعداد تقرير حول تصرف الوكالة العقارية السياحية في القريتين السياحيين نادي فرح و نادي المعمورة كما تولت رفع مذكرة تحت عدد 40/505 بتاريخ 2012/12/05 خلصت بمقتضاها أن المبلغ الصافي منذ سنة 1995 إلى موفى سنة 2000 يقدر بـ 180.729,447 د و ليس كما جاء بمكتوب الوكالة العقارية السياحية عدد 2010 المؤرخ في 2012/11/06 الذي حدد المبلغ بـ 194.009,000 د. و طالب كاتب الدولة لأموال الدولة و الشؤون العقارية من وزارة المالية بتاريخ 16 جانفي 2017 بأن تحول هذا المبلغ لفائدة الوكالة بعنوان مصاريف بذلتها في صيانة المساكن الدولية إلا أن هذا المطلب لم يتم الإستجابة له إلى حد الآن.

مدينون أعباء أعوان ملحقون بوزارة السياحة : مثل هذا المبلغ مجموع أعباء الأعوان الملحقون بوزارة السياحة و الذي لم يتم خلاصه.

4.9: إيداعات الخزينة العامة :

بلغ رصيد حساب إيداعات الخزينة العامة في 31 ديسمبر 2023 ما قدره **3 714 425 دينار** .

و يمثل هذا الحساب رصيد إقتناءات صدر في شأنها أحكام غرامة إنتزاع من أجل المصلحة العامة لفائدة الوكالة العقارية السياحية و قضت المحاكم الابتدائية بالجمهورية التونسية بموجب أحكام إستعجالية بتحويل الوكالة بالأراضي مقابل تأمين غرامات إنتزاع لعدم موافقة أصحاب هذه الأراضي على الغرامات. و ذلك بمناطق تونس الشمالية ، حمامات، نابل ، سوسة ، المنتسبر ، جربة ، جرجيس، توزر و طبرقة

5.9: حسابات تسوية : بلغ رصيد هذا الحساب 701 659 مفصلا كما يلي :

مداخيل للقبض من الديوان الوطني للسياحة بقيمة 250.000 دينار.

*** تم بتاريخ 28 أكتوبر 2008 إبرام إتفاقية بين الوكالة العقارية السياحية و الديوان الوطني للسياحة يتم بموجبها دفع مبلغ مالي مقابل خدمات تقوم بها إدارة البنية الأساسية (مراقبة الأشغال ...) لصالح الديوان و يتم فوترتها كل آخر السنة. إلا أنه لم يتم تسديد هذا المبلغ المتبقي جراء إستهلاك الديوان لهذه الميزانية و عدم قدرته على الدفع.

فوائض على دين بدمّة الشركة التونسية لتنمية القولف (بروموقولف المنستير سابقا) 394 104 دينار.

أبرمت الوكالة العقارية السياحية و شركة بروموقولف المنستير إتفاقية بتاريخ 18 أكتوبر 2002 حول خلاص دين بقيمة 4.143.846 دينار. و على هذا الأساس تم جدولة خلاص هذا الدين بإضافة الفوائد التي تم دفع جزء منها ، إلا أن الشركة التونسية لتنمية القولف لم تفي بوعدها و لم تقم بتسديد باقي الفوائد المقدرة بـ 394 104 دينار.

تسويات مختلفة: تمثلت في مجملها من فوائذ بنكية و تسويات أخرى بلغت 57 555 دينار.

مذكرة عدد 10 : السيولة وما يعادل السيولة :

بلغ رصيد السيولة وما يعادلها في 31 ديسمبر 2023 ما قدره 3 109 722 دينار مقابل 8 041 777 دينار في سنة 2022 أي بإنخفاض قدره 4 932 055 دينار مفصل كما يلي:

المبالغ بالدينار

البيانات	2023	2022	التغيرات	نسبة التغير %
سندات خزينة و ودائع	1 900 000	6 450 000	-4 550 000	-70,5
حسابات البنوك	1 204 213	1 586 676	-382 463	-24,1
الخزينة العامة للدولة التونسية	303	303	0	0
الخزانات	5 206	4 798	408	8,5
المجموع	3 109 722	8 041 777	-4 932 055	-61,33

الأموال الذاتية و الخصوم :

الأموال الذاتية :

بلغ مجموع الأموال الذاتية للوكالة في 31 ديسمبر 2023 ما قدره **36 454 930** دينار مقابل **23 543 492** دينار في 31 ديسمبر 2022 أي بإنخفاض قدره **12 911 438** دينار مفضلاً كالاتي :

المبالغ بالدينار

البيانات	2023	2022	التغيرات	نسبة التغير %
أموال مخصصة	7 100 000	7 100 000	0	0
الإحتياطيات	2 998 300	2 998 300	0	0
الأموال الذاتية الأخرى	6 382 301	6 382 571	-270	0
النتائج المؤجلة	-40 816 046	-37 540 180	-3 275 866	8,7
إحتياطيات الصندوق الإجتماعي	770 811	791 682	-20 871	-2,6
نتيجة السنة المحاسبية	-12 890 296	-3 275 865	-9 614 431	293,5
المجموع	-36 454 930	-23 543 492	-12 911 438	54,8

مذكرة عدد 11: رأس المال (الأموال المخصصة) :

يتكوّن حساب الأموال المخصصة المقدّر بـ **7 100 000** دينار من :

المبالغ بالدينار

البيانات	2023
منحة الدولة الأولى طبقاً للأمر عدد 73-216 بتاريخ 16 ماي 1973	1 000 000
منحة الدولة طبقاً للقرار بتاريخ 17 ديسمبر 1981 (القانون عدد 80-88 بتاريخ 31 ديسمبر 1980، القانون عدد 81-70 بتاريخ 1 أوت 1981)	500 000
منحة الدولة طبقاً للقرار بتاريخ 30 نوفمبر 1983 (القانون عدد 82-91 بتاريخ 31 ديسمبر 1982 القانون عدد 83-81 بتاريخ 30 جويلية 1983)	600 000
منحة الدولة طبقاً للقرار عدد 2713 بتاريخ 2002/12/30 (القانون عدد 2001/123 بتاريخ 28 ديسمبر 2001)	3 000 000
منحة الدولة طبقاً للقرار عدد 2768 بتاريخ 2005/12/31 (القانون عدد 2004/90 بتاريخ 31 ديسمبر 2004)	1 300 000
منحة الدولة طبقاً للقرار عدد 2061 بتاريخ 2006/11/28 (القانون عدد 2005/106 بتاريخ 19 ديسمبر 2005)	700 000
المجموع	7 100 000

مذكرة عدد 12: الإحتياطات :

بلغ رصيد حساب الإحتياطات في سنة 2023 ما قدره 2 998 300 ديناراً مسجلاً إستقرار .

البيانات	2023	2022	التغيرات	نسبة التغير %
إحتياطات إعادة إنشاء مخزونات	2 998 300	2 998 300	0	0,00
المجموع	2 998 300	2 998 300	0	0,00

مذكرة عدد 13: الأموال الذاتية الأخرى :

بلغ مجموع الأموال الذاتية الأخرى في 31 ديسمبر 2023 ما قدره 6 382 301 ديناراً مقابل 6 382 571 في 31 ديسمبر 2022 مسجلاً إنخفاضاً قدره 270 ديناراً تمثل إستهلاكات منحة الإستثمار المتحصل عليها من طرف الصندوق الوطني للتحكم في الطاقة مقابل أشغال تركيز وحدة انتاج الكهرباء بالطاقة الشمسية لمقر المندوبية الجهوية بجزيرة.

المبالغ بالدينار

البيانات	2023	2022	التغيرات	نسبة التغير %
إحتياطات خاضعة إلى نظام جبائي خاص	6 380 154	6 380 154	0	0
منحة إستثمار	2 700	2 700	0	0
إستهلاك منحة الصندوق الوطني للتحكم في الطاقة	-553	-283	-270	95,4
المجموع	6 382 301	6 382 571	-270	0

مذكرة عدد 14: النتائج المؤجلة :

بلغت النتائج المؤجلة في 31 ديسمبر 2023 تراكم خسارة قدرها 40 816 046 ديناراً مقابل 37 540 180 ديناراً في سنة 2022 أي بارتفاع قدره 3 275 866 ديناراً تمثل في إدراج نتيجة السنة الفارطة ضمن النتائج المؤجلة السلبية :

المبالغ بالدينار

البيانات	2023	2022	التغيرات	نسبة التغير %
النتائج المؤجلة للتعديلات المحاسبية	-40 866 098	-37 590 232	-3 275 866	8,7
التغيرات المحاسبية المؤثرة على النتيجة	50 052	50 052	0	0
المجموع	-40 816 046	-37 540 180	-3 275 866	8,7

بلغ رصيد التغيرات المحاسبية المؤثرة على النتيجة في 31 ديسمبر 2023 ما قدره **50 052** دينار تمثل في تعديلات و إصلاحات لعدد من الأرصدة المحاسبية التي لم يتم تغييرها منذ سنوات طويلة سابقة و هي مفصلة كما يلي :

المبالغ بالدينار

المبلغ بالدينار	
470	تعديل و تسوية خلاص بنكي سنة 2020
-988	3 صكوك بنكية لم يتم سحبها منذ سنوات 2017 و 2019
-280	2 صكوك بنكية لم يتم سحبها منذ سنة 2009
-8 883	الغاء قسط لاقتناء أرض بعد صدور حكم يقضي بالخط من قيمة الإقتناء (1995)
989	إضافة قيمة خلاص مزود على أراضي بعد صدور حكم يقضي بزيادة دفع غرامة الانتزاع تفوق ما تم تسجيله كمدخرات
-11 250	الغاء مدخرات بعد صدور حكم إستئنائي يقضي بنقض الحكم الابتدائي المستأنف و القضاء من جديد برفض الدعوة لغرامة إنتزاع أرض بتونس الشمالية (فائقة الماجر)
408 970	تعديلات محاسبية مرطبة بتسوية المخزون منطقة تونس الشمالية
-15 000	تعديلات محاسبية مرطبة بتسوية مدخرات لغرامة إنتزاع بمنطقة تونس الشمالية (آمال مسعود)
15 000	تعديلات محاسبية مرطبة بتسوية مزودون على أحكام تونس الشمالية (الهادي بالسرور)
-1 730	تعديلات محاسبية مرطبة بالخط من غرامة الإنتزاع لأرض بمنطقة تونس الشمالية (أحمد الصالحي)
-37 887	تعديلات محاسبية مرطبة بالخط من غرامة الإنتزاع لأرض بمنطقة تونس الشمالية (حسن داود)
-15 070	تعديلات محاسبية مرطبة بالخط من غرامة الإنتزاع لأرض بمنطقة تونس الشمالية (عبد السلام الخنيسي)
16 475	تسوية حساب ايداعات الخزينة العامة
-380 358	تسوية حسابات مرطبة قديمة لمزودون على أراضي لم يتقدمو خلاص الأقساط المتبقية منذ سنوات 80 أو 90....
-24 343	تسويات حسابات قديمة
-1 246	تسويات حسابات قديمة
-300	تسويات حسابات قديمة
-8 171	تسويات حسابات قديمة
13 550	تسويات حسابات قديمة
50 052	المجموع

إحتياطيات الصندوق الاجتماعي :

بلغ رصيد حساب إحتياطيات الصندوق الاجتماعي في سنة 2023 مبلغ قدره **770 811** دينارا مقابل **791 682** سنة 2022 أي بانخفاض قدره **20 871** دينار.

المبالغ بالدينار

البيانات	2023	2022	التغيرات	نسبة التغير %
إحتياطي الصندوق الاجتماعي	770 811	791 682	-20 871	-2,6
المجموع	770 811	791 682	-20 871	-2,6

بلغ مجموع الخصوم غير الجارية في 31 ديسمبر 2023 ما قدره 44 918 394 ألف دينار مقابل 33 029 649 ألف دينار في 31 ديسمبر 2022 أي بارتفاع قدره 11 888 745 ألف دينار تمثلت في الفوائض الإضافية القانونية لقضية شركة تونس للنزل. المبالغ بالدينار

البيانات	2023	2022	التغيرات	نسبة التغير %
مدخرات لمجابهة حكم شركة تونس للنزل	38 299 471	26 410 726	11 888 745	45
مدخرات لإرتفاع أثمان الأرض المستزعة	2 318 923	2 318 923	0	0
مدخرات لإعادة إنشاء مخزون الأراضي	4 300 000	4 300 000	0	0
المجموع	44 918 394	33 029 649	11 888 745	36

و مثل المبلغ 38 مليون دينار صيد مدخرات الحكم الصادر عن المحكمة الذي يلزم الوكالة العقارية السياحية بتأدية مبلغ في الأصل 13 مليون دينار مع إضافة الفوائض القانونية المقدّرة إلى غاية 31 ديسمبر 2023 24 مليون دينار. وتعود أطوار الملف إلى:

- أبرمت الوكالة العقارية السياحية سنة 1993 مع شركة تونس للنزل اتفاقية وعد بيع تتعلق بالمقسمين HG1 و V7a الكائنين بالمنطقة السياحية بالمنستير بمساحة تقارب الـ 4 هكتارات، بثمن أولي قدره 480 ألف دينار ، وقد سددت الشركة مبلغا قدره 250 ألف دينار من ثمن العقار.
- أقدمت شركة تونس للنزل على أشغال البناء التي توقفت عند هيكل النزل وذلك منذ سنة 1994 وهو مازال على تلك الحالة إلى حد هذا التاريخ، وذلك رغم أن الاتفاقية المبرمة لا تخول لها التحوّز بالأرض أو البناء عليها،
- تمّ إنذار الشركة بين سنتي 1997 و 1999 عديد المرات بخلاص باقي الثمن بموجب مكاتيب مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ دون استجابة.
- بتاريخ 19 أوت 2001 تولت مقاولات يوسف اللطيف إجراء عقلة عقارية قصد تثبيت النزل بناء على الحكم الصادر لفائدتها سنة 1999، وقد قامت الوكالة بدعوى معارضة وتدخلت في قضية التثبيت على أساس ملكيتها للعقار وصدر الحكم ببطالان إجراءات العقلة العقارية.
- تمّ سحب الخيار التفاضلي من الشركة بتاريخ 6 فيفري 2003، بناء على طلب الوكالة على إثر ذلك نشرت الوكالة قضية ضدها قصد فسخ اتفاقية وعد البيع وإخراجها من عقارها، وقد صدر الحكم الابتدائي في 18 أكتوبر 2004 واستوفت القضية المذكورة كامل درجات التقاضي وصدر الحكم فيها نهائيا بتاريخ 10 فيفري 2009 لفائدة الوكالة العقارية السياحية بما يؤكد ملكيتها للعقار.
- إستصدرت الوكالة الإذن على عريضة سنة 2006 وتم تكليف خبيرين لتحديد ثمن افتتاحي للبيع بالمزاد العلني وتم تقدير القيمة الجمالية أرضا وبناءات بـ 6.505.960.000د، (سنة مليون وخمسمائة وخمسة آلاف وتسعمائة وستون دينار) وذلك في نية تطبيق الفصل 10 من أمر تنظيمها وتسييرها وبيع العقار بالمزاد العلني.
- تمّ العدول في وقت لاحق عن عملية البيع بالمزاد العلني نظرا لتعلّق الفصل 10 المذكور بحالات تجريد الباعث، الذي تم التفويت له في عقار، من حقوقه والحال أنّ الوكالة لم تفوّت لشركة تونس للنزل في المقسم المشار إليه أعلاه وإنما اقتصر الأمر على إبرام اتفاقية وعد بيع معها في شأنه.
- وبعد صدور الحكم التعقيبي النهائي والبات في قضية فسخ وعد البيع سنة 2009، تولت الوكالة استصدار إذن على عريضة ثان تحت عدد 91614 لمعينة الإحداثيات وتقدير ما زاد في قيمة الأرض بسبب الإحداثيات المنجزة، وقد قدر الخبير المنتدب

الإحداثيات بثلاثة مليون واثنين وسبعين ألف ديناراً (3.072.000,000 د) أما ما زاد في قيمة الأرض بسبب الإحداثيات في حالتها الراهنة فقد قدره بتسعمائة وستين ألف دينار (960.000,000 د).

- قام عدد من دائي شركة تونس للنزل بعقل توقيفية بين يدي الوكالة للمطالبة بمستحقاتهم. وقد صدر الحكم الابتدائي بتاريخ 5 ديسمبر 2009 بصحة إجراءات العقل المذكورة والإذن للوكالة بتسليم 250 ألف دينار المعقول بين يديها خلاصاً جزئياً للدين، وقامت الوكالة بتأمين المبلغ المذكور نظراً لتعدد الدائنين.
- قامت شركة تونس للنزل بنشر قضية ضد الوكالة في إبطال محضر الإعلام بالحكم النهائي المتعلق بفسخ اتفاقية وعد البيع ومحضر التحويز وقد صدر فيها الحكم لفائدة الوكالة.
- قامت الشركة المذكورة في تاريخ 15 أكتوبر 2010 بنشر قضية في تقدير قيمة إحداثيات صدر فيها الحكم الابتدائي تحت عدد 10516 بتاريخ 27 مارس 2018 يقضي بإلزام الوكالة بأن تؤدي لشركة تونس للنزل مبلغاً قدره ثلاثة عشر مليون وستمائة واثنان وعشرون ألفاً وخمسمائة وخمسة وعشرون ديناراً وثلاثمائة وخمسون مليماً (13.622.525,350 د) مع الفوائد القانونية من تاريخ القيام 15 أكتوبر 2010 إلى تمام الوفاء ليرتفع المبلغ إلى ما يقارب الثلاثين مليون دينار.
- توصلت الوكالة العقارية السياحية سنة 2019 بإعلام ببطاقة إلزام صادرة عن قابض المالية باب بنات تقضي بإلزام الوكالة بأداء مبلغ قدره مليون وخمسمائة وستة عشر ألفاً وأربعمائة وثلاثة وأربعون ديناراً و899 مليماً (1.516.443,899 د) بعنوان تسجيل الحكم الابتدائي المذكور، وقد اعترضت الوكالة لدى القضاء على بطاقة الإلزام المشار إليها وصدر الحكم بالرجوع في بطاقة الإلزام وعقبه قابض المالية والقضية التعقيبىة مازالت جارية.
- اتخذ السيد قابض المالية إجراءات عقلة على حسابات الوكالة العقارية السياحية في شهر ماي 2019 قصد استخلاص معلوم تسجيل الحكم المذكور، وقد تمّ، بغاية رفع تلك العقلة، جدولة دين الوكالة بإبرامها لالتزام حول دفع المبلغ إلى حدود موفى ماي 2022 بمقدره 41 ألف دينار شهرياً.
- بتاريخ 18 جويلية 2019 تمّ إعلام الوكالة بالحكم الابتدائي عدد 10516 بتاريخ 27 مارس 2018.
- إستأنفت الوكالة الحكم الابتدائي المذكور ورسمت القضية الإستئنافية تحت عدد 45425 ومازالت جارية.
- كما استأنفته كذلك شركة تونس للنزل تحت عدد 42753 والقضية الإستئنافية مازالت جارية.
- قامت الوكالة بتاريخ 2022/4/13 بقضية ضدّ شركة تونس للنزل في إزالة البناء عملاً بمقتضيات الفصل 36 (فقرة 1) من م ح ع ورسمت تحت عدد 4828 وهي مازالت جارية.
- و بتاريخ أوائل سنة 2024 وردت على الوكالة قائمة المصاريف القانونية و التنفيذية للحكم الإستئنافي عدد 45425/42753 الصادر عن محكمة الإستئناف بتونس و تبعاً للقرار التعقيبي الصادر عن محكمة التعقيب بتاريخ 21 نوفمبر 2023 كانت هذه المصاريف كما يلي :

جملة أصل الدين :

- ✓ مبلغ قدره (13.622.525,350 د) لقاء قيمة البناءات المقامة من طرف المدعية.
- ✓ مبلغ قدره (24.524.199,453 د) بعنوان الفوائد القانونية بداية من تاريخ 2010/10/15 إلى تاريخ 2024/02/15.
- ✓ مبلغ قدره (500,000 د) لقاء أتعاب تقاضي و اجرة محاماة معدلة.
- ✓ مبلغ قدره (60,000 د) معلوم تامير حكم إستئنافي.

جملة المصاريف التنفيذية (382.681,788 د) :

✓ محضر إعلام بقرار إستئنافي مدني (182,220 د).

✓ إعلام بقرار تعقيبي عدد 61468 (161,420 د).

✓ إعلام بقرار تعقيبي عدد 61468/61413 2023 (237,420 د).

✓ محضر التفيد بالخلاص : (382.100,728 د).

المجموع العام : ثمانية و ثلاثون مليون و خمسمائة و تسعة و عشرون ألف و تسعمائة و ستة و ستون دينار و 591 مليمات

(38.529.966,591 د) على أن يتمّ الإحتساب النهائي للفواض القانونية عند الخلاص.

الخصوم الجارية :

بلغ مجموع الخصوم الجارية في 31 ديسمبر 2023 ما قدره 73 163 578 ديناراً مقابل 75 714 609 ديناراً في 31 ديسمبر 2022 مسجلاً انخفاضاً قدره 2 551 031 ديناراً مفصلاً كالتالي :

المبالغ بالدينار

البيانات	2023	2022	التغيرات	نسبة التغير %
مزدون والحسابات المتصلة بهم	7 150 022	8 608 773	-1 458 751	-16,9
حرفاء تسبيقات وأقساط	42 223 712	57 602 630	-15 378 918	-26,7
الخصوم الجارية الأخرى	23 789 844	9 503 206	14 286 638	150,3
المجموع	73 163 578	75 714 609	-2 551 031	-3,4

مذكرة عدد 16: المزدون والحسابات المتصلة بهم :

بلغ رصيد المزدون والحسابات المتصلة بهم في 31 ديسمبر 2023 ما قدره 7 150 022 ديناراً مقابل 8 608 773 ديناراً في سنة 2022 مسجلاً انخفاضاً قدره 1 458 751 ديناراً مفصلاً كالتالي :

المبالغ بالدينار

البيانات	2023	2022	التغيرات	نسبة التغير %
مزدون عاديون	128 854	88 612	40 242	62,9
مزدون أحكام	2 843 830	2 875 421	-31 591	-1,1
مزدون أراضي أثمان مودعة	3 714 425	3 714 425	0	0
مزدون - شراعات للتسوية	400 000	400 000	0	0
مزدون - حجز بعنوان ضمان	62 913	62 913	0	0
مزدون - شراء أراضي	0	1 467 402	-1 467 402	-100
المجموع	7 150 022	8 608 773	-1 458 751	-16,9

مزدون أحكام 2 843 830 دينار :

بموجب الامر عدد 848 المؤرخ في 21 ماي 1990 تمّ الإنتزاع من أجل المصلحة العمومية لفائدة الوكالة العقارية السياحية لقطع أرض عن أجزاء مشاعة من العقار المسمى "الشط الكبير" الكائن بقمرت لإنجاز مشروع سياحي مندمج .

فقد تمّ بعد المفاوضة القانونية بتاريخ 27 أكتوبر 1992، التصريح بأحكام ابتدائية تلزم الوكالة بأن تؤدي للمدعين مبالغ قيمة العقارات و أتعاب التقاضي و كلفة المحاماة حيث بلغت قيمة هذه الأحكام إلى غاية 31 ديسمبر 2023 ما قيمته 2 843 830 دينار.

مزودون أراضي أثمان مودعة 3 714 425 دينار :

بلغ رصيد مزودو أراضي أثمان مودعة مبلغ 3 714 425 دينار و يمثل هذا الحساب رصيد إقتناءات صدر في شأنها أحكام غرامة إنتزاع من أجل المصلحة العامة لفائدة الوكالة، قضت المحاكم التونسية بموجب أحكام إستعجالية بتحويل الوكالة بالأراضي مقابل تأمين غرامات إنتزاع لعدم موافقة أصحاب هذه الأراضي عن الغرامات المقدمة أي مجموع رصيد حساب إيداعات الخزينة العامة للبلاد التونسية، طرح منه مجموع الإقتناءات بالتراضي و التي ودعت غرامات إنتزاع أراضيهم سابقا بالخزينة العامة و تمت تسوية الوضعية نهائيا مع المنتزع منهم الذين نالوا كافة مستحقاتهم في جميع حقوقهم على المنابات الراجعة لهم و الذين أعطوا رفع اليد للوكالة عن المال المؤمن لفائدتهم بسحبه.

مزودون شراءات للتسوية 400 000 دينار :

يمثل هذا الحساب المبلغ المتبقي للدفع من قيمة إقتناء أرض تمسح 10 هك كائنة بقممرت قدرها 1 450 ألف دينار و المبلغ المدفوع (1 050 ألف دينار).

مزودون شراء أراضي :

تم دفع القسط الأخير من إقتناء عقار سببلة سنة 2023 بقيمة 1476 ألف دينار.

مذكّرة عدد 17: تسبيقات حرفاء :

بلغ رصيد هذا الحساب 42 223 712 دينار في نهاية سنة 2023 مقابل 57 602 630 دينار في نهاية 2022 مسجلا إنخفاضا بـ 15 378 918 دينار.

حيث تم في شهر ديسمبر 2023 سحب خيارات تفاضلية مسندة لعشرة (10) مستثمرين و هم كالآتي :

مقسم H6 بالمنطقة السياحية قممرت	6 800 141 دينار	1- شركة "ADAM"
مقسم Uvb2 بالمنطقة السياحية تونس الشمالية	2 651 852 دينار	2- شركة البعث السياحي قرطاج
مقسم H4 بالمنطقة السياحية بالمنستير	1 696 280 دينار	3- شركة البعث العقاري جرجير "Grégoire"
مقسم UAa4 بالمنطقة السياحية بالحمامات	1 858 250 دينار	4- شركة النخبة للبعث العقاري
مقسم كائن بالخبايات - قابس	418 924 دينار	5- شركة "HATTUSA VACATION THERMAL"
مقسم كائن بالمنطقة السياحية رأس العين بتوزر	35 000 دينار	6- السيد سفيان البقلوطي
المقسم HU6 بالمنطقة السياحية جرجيس	884 000 دينار	7- السيد نورالدين المقرون
المقسم A7(p) بالمنطقة السياحية تونس الشمالية	121 940 دينار	8- شركة "MARITIM"
المقسم HUT10 بالمنطقة السياحية جنان الوسط - المنستير	899 999 دينار	9- شركة حيدر العقارية
المقسم HVA6c بالمنطقة السياحية بسوسة	946 500 دينار	10- السيد لسعد بن منصور

المبالغ بالدينار

البيانات	2023	2022	التغيرات	نسبة التغير %
تسبيقات حرفاء	42 223 712	57 602 630	-15 962 833	-26,7
المجموع	42 223 712	57 602 630	-15 962 833	-26,7

مذكرة عدد 18: الخصوم الجارية الأخرى :

بلغ رصيد الخصوم الجارية الأخرى في 31 ديسمبر 2023 ما قدره 23 789 844 ما قدره ديناراً مقابل 9 503 206 السنة الفارطة مسجلاً إرتفاع قدره 14 286 638 مفصلاً كالتالي :

المبالغ بالدينار

البيانات	2023	2022	التغيرات	نسبة التغير %
الأعوان والحسابات المرتبطة بهم	314 105	304 259	9 846	3, 2
الدولة ضرائب وأداءات	495 279	420 709	74 570	17,7
دائنون بقالطة	79 057	79 057	0	0
دائنون متنوعون	609 265	624 036	-14 771	-2, 4
دائنون هرقلية	2 595 150	2 595 150	0	0
حسابات تسوية وتحويلات داخلية	3 835 260	3 793 166	42 094	1,1
تسبيقات الباعثين للتسوية	15 861 728	1 686 829	14 174 899	840,3
المجموع	23 789 844	9 503 206	14 286 638	150,3

1.18 : الأعوان والحسابات المرتبطة بهم :

سجل رصيد هذا الحساب في 31 ديسمبر 2023 ما قدره 314 105 ديناراً مقابل 304 259 في 31 ديسمبر 2022 ديناراً مفصلاً كما يلي:

المبالغ بالدينار

البيانات	2023	2022	التغيرات	نسبة التغير %
أجور مستحقة	79 800	78 909	891	1,1
أعوان أعباء للدفع	234 305	225 350	8 955	4
المجموع	314 105	304 259	9 846	3,2

2.18 : الدولة : ضرائب وأداءات :

تبلغ قيمة الضرائب والأداءات المستوجبة في 31 ديسمبر 2023 ما قدره 495 279 ديناراً مقابل 420 709 ديناراً أي بإرتفاع 74 570 ديناراً مفصلاً كما يلي:

المبالغ بالدينار

البيانات	2023	2022	التغيرات	نسبة التغير %
أداءات أخرى للدفع	167 847	168 937	-1 090	-0,6
أداء على التكوين المهني	253 936	219 877	34 059	15,5
أداء على الخصم من المورد	120	30 760	-30 640	-99,6
أداء دولة للدفع	73 376	1 135	72 241	6364
المجموع	495 279	420 709	74 570	17,7

3.18 : دائنون بقالطة 79 057 دينار:

تحصلت الوكالة سنة 2000 على مبلغ 507 000 دينار لإقتناء أراضي بمنطقة البقالطة لصالح الغير. وقدر المبلغ المتبقي بعد طرح مجموع المصاريف بـ 79 057 دينار.

4.18 : دائنون متنوعون 609 265 دينار:

بلغ رصيد الدائنين المتنوعين في 31 ديسمبر 2023 ما قدره 609 265 دينارا مقابل 630 617 دينار مفصلا كما يلي :

المبالغ بالدينار

البيانات	2023	2022	التغيرات	نسبة التغير %
دائنون متنوعون آخرون	257 002	278 354	-21 352	-7,7
ديون الديوان الوطني التونسي للسياحة : منتزه طبرقة	320 013	320 013	0	0
إيداعات متبقية لإنجاز سندات مساهمة غير محرة	32 250	32 250	0	0
المجموع	609 265	630 617	-21 352	-3,4

مثلت إيداعات متبقية لإنجاز سندات مساهمة غير محرة :

1. شركة "تونس الخضراء" تبلغ قيمة سناداتها 3 000 دينارا تم تحرير منها 750 دينارا و بقي مبلغ 2 250 غير محرر.
2. شركة "تنمية سوسة المدينة" تبلغ قيمة سناداتها 40 000 دينارا تم تحرير منها 10 000 دينارا و بقي مبلغ 30 000 غير محرر مع العلم أن مجموع المبالغ المحرة بهاتين الشركتين تم ادراجها في حسابات مدخرات الأصول المالية وذلك لتوقف هاتين الشركتين عن النشاط.

5.18 : دائنون هرقله : 2 595 150 دينار:

لم يسجل هذا الحساب تغير هذه السنة مقارنة بالسنة الفارطة و مثل هذا المبلغ تسبقة حصلت الوكالة عليها لإقتناء عقارات بمنطقة هرقله لصالح شركة سوسة الشمالية.

إيضاحات حول قائمة النتائج :

إيرادات الإستغلال :

المدخل:

شملت إيرادات الإستغلال بيوعات الأراضي وإيرادات الأنشطة الملحقة التي بلغت في 31 ديسمبر 2023 ما قدره 4 455 948 دينارا مقابل 851 760 دينارا في 31 ديسمبر 2022 مسجلة إرتفاعا قدره 3 604 188 دينارا مفصل كآتي :

المبالغ بالدينار

البيانات	2023	2022	التغيرات	نسبة التغير %
بيع أراضي "تونس الشمالية"	1 992 620	302 915	1 689 705	557,8
بيع أراضي "حمامات-نابل"	0	730	-730	-100
بيع أراضي "المنستير"	154 268	560	153 708	27447
بيوعات مرتبطة بإحتساب القيمة الزائدة المالية المنجزة عند إدراج مكون سكني سياحي تكميلي	231 921	272 755	-40 834	-15
إيرادات الأنشطة الملحقة	2 077 139	274 800	1 802 339	655,9
المجموع	4 455 948	851 760	3 604 188	423 ,1

أعباء الإستغلال :

بلغ مجموع أعباء الإستغلال في 31 ديسمبر 2023 ما قدره 17 724 881 ديناراً مقابل 4 969 964 ديناراً في 31 ديسمبر 2022 مسجلاً ارتفاعاً قدره 12 754 917 ديناراً مفصلاً كالتالي :

المبالغ بالدينار

البيانات	2023	2022	التغيرات	نسبة التغير %
مشتريات الأراضي المستهلكة	241 905	4 854 214	-4 612 309	-95
تغييرات المخزون	-762 350	-7 043 557	6 281 207	-89,2
أعباء الأعوان	4 917 106	4 630 430	286 676	6,2
مخصصات الإستهلاكات والمدخرات	12 095 995	1 411 551	10 684 444	756,9
أعباء إستغلال أخرى	1 232 225	1 152 667	79 558	6,9
إستردادات على مدخرات	0	-35 341	35 341	-100
المجموع	17 724 881	4 969 964	12 754 917	256,6

مذكرة عدد 19: مشتريات الأراضي المستهلكة :

بلغت مشتريات الأراضي المستهلكة في 31 ديسمبر 2023 ما قدره 241 905 ديناراً مقابل 4 854 214 ديناراً في 31 ديسمبر 2022 مسجلةً انخفاضاً قدره 4 612 309 ديناراً مفصلاً كما يلي :

المبالغ بالدينار

البيانات	2023	2022	التغيرات	نسبة التغير %
مشتريات الأراضي	452	4 451 813	-4 451 361	-99,98
دراسات وتهيئة المناطق الجديدة	109 552	47 015	62 537	133
مصاريف مشتريات الأراضي	130 552	346 367	-215 815	-62,3
أدوات على الأراضي غير مبينة	1 349	9 019	-7 670	-85
المجموع	241 905	4 854 214	-4 612 309	-95

مذكرة عدد 20: أعباء الأعوان :

بلغ حساب أعباء الأعوان في 31 ديسمبر 2023 ما قدره 4 917 106 دينار مقابل 4 630 430 دينار السنة الفارطة مسجلا إرتفاع بـ 286 676 دينار مفصلا كما يلي :

مذكرة عدد 21 : مخصصات الاستهلاكات والمدخرات :

بلغ مجموع مخصصات الاستهلاكات والمدخرات لسنة 2023 ما قدره 12 095 995 دينار مقابل 1 411 551 دينار في سنة 2022 أي بإرتفاع قدره 10 684 444 دينار .

المبالغ بالدينار

البيانات	2023	2022	التغيرات	نسبة التغير %
مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة الغير مادية.	2 327	2 327	0	0
مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة المادية.	187 486	216 758	-29 272	-13,5
مخصصات الإستهلاكات على مدخرات ديون	17 437	217 969	-200 532	-92
مخصصات الإستهلاكات حسابات في إنتظار التسوية	0	7 676	-7 676	-100
مدخرات تخص فوائض الحكم الصادر لفائدة شركة تونس للنزل.	11 888 745	966 821	10 921 924	1129
المجموع	12 095 995	1 411 551	10 684 444	757

مذكرة عدد 22: أعباء الإستغلال الأخرى :

بلغ مجموع أعباء الإستغلال الأخرى في 31 ديسمبر 2023 ما قدره 1 232 225 دينار مقابل 1 152 667 دينار في 31 ديسمبر 2022 أي بإرتفاع قدره 79 558 دينار مفصّل كما يلي :

المبالغ بالدينار

البيانات	2023	2022	التغيرات	نسبة التغير %
مشتريات مخزّنة وغير مخزّنة للّوازم	222 023	207 719	14 304	6,88
خدمات خارجيّة	625 180	557 340	67 840	12,17
خدمات خارجيّة أخرى	182 181	143 716	38 465	26,76
ضرائب وأداءات	130 250	133 229	-2 979	-2,23
الودادية والجمعية الرياضيّة و قدماء الوكالة	85 671	110 663	-24 992	-22,58
ترحيل إرجاع أ.د.أت	-13 080	0	-13 080	100
المجموع	1 232 225	1 152 667	79 558	6,9

1.22 : خدمات خارجية :

بلغ مجموع خدمات خارجية في 31 ديسمبر 2023 ما قدره 625 180 ديناراً مقابل 557 340 ديناراً في 31 ديسمبر 2022 أي بارتفاع قدره 67 840 ديناراً مفصّل كما يلي :

المبالغ بالدينار

البيانات	2023	2022	التغيرات	نسبة التغير %
كراء المقر الاجتماعي	317 884	308 625	9 259	3
كراء مقرات المندوبيات الجهوية	36 892	32 314	4 578	14,16
صيانة وإصلاحات المباني و التجهيزات العامة	25 033	14 484	10 549	72,8
صيانة وإصلاحات السيارات	60 985	65 574	-4 589	-6,99
ترحيل إرجاع تأمين حوادث سيارات	-16 643	-14 614	-2 029	13,88
صيانة وإصلاحات المعدات الأخرى (معدات إعلامية , مكاتب و أثاث ...)	119 976	65 294	54 682	83,74
أقساط تأمين السيارات والمعدات	48 146	53 800	-5 654	-10,5
توثيق، جرائد و مجلات	11 106	20 963	-9 857	-47
مصاريف التكوين و الرسكلة	15 526	3 321	12 205	367,47
مصاريف طباعة خرائط	863	790	73	9,24
أعباء أخرى مرتبطة بتعديل محاسبي	0	6 789	-6 789	-100
تأمين حوادث	5 412	0	5 412	100
المجموع	625 180	557 340	67 840	12,17

2.22 : خدمات خارجية أخرى :

بلغ مجموع خدمات خارجية أخرى في 31 ديسمبر 2023 ما قدره 182 181 ديناراً مقابل 143 716 ديناراً في 31 ديسمبر 2022 أي بارتفاع قدره 38 465 ديناراً مفصّل كما يلي :

المبالغ بالدينار

البيانات	2023	2022	التغيرات	نسبة التغير %
مرتبات وسطاء وأتعاب	72 911	54 819	18 092	33
إشهار وعلاقات عامة ومعارض	14 265	12 869	1 396	10,84
رحلات، تنقلات، مهمات و مطاعم	29 724	32 238	-2 514	-7,79
نفقات بريدية ونفقات إتصالات اللاسلكية	61 683	41 229	20 454	49,61
أعباء بنكية	1 750	3 040	-1 290	-42,43
خدمات خارجية أخرى مرتبطة بتعديل محاسبي	1 848	-479	2 327	-485
المجموع	182 181	143 716	38 465	26,76

مذكرة عدد 23: إستردادات مدخرات

المبالغ بالدينار

البيانات	2023	2022	التغيرات	نسبة التغير %
إسترداد مدخرات على دائنون و مدينون متنوعون	0	6 099	3 770	161,87
إسترداد مدخرات على تسبقات الأعوان	0	1 887	1 887	-
إسترداد مدخرات مزودون على أراضي	0	27 355	27 355	-
المجموع	0	35 341	-831 943	-95,93

الأعباء و المداخل الغير مرتبطة بالإستغلال :

المبالغ بالدينار

البـيانات	2023	2022	التغيرات	نسبة التغير %
إيرادات مالية	368 764	799 060	-430 296	-53,85
الأرباح العادية الأخرى	20 249	43 919	-23 670	-53,89
الخسائر العادية الأخرى	-955	-140	-815	582
المجموع	388 058	842 839	-454 781	-53,95

مذكرة عدد 24: إيرادات مالية :

بلغ مجموع إيرادات مالية 368 764 ديناراً سنة 2023 مقابل 799 060 ديناراً سنة 2022 أي بإنخفاض قدر ب 430 296 ديناراً .

المبالغ بالدينار

البيانات	2023	2022	التغيرات	نسبة التغير %
فوائد التوظيفات	350 644	773 252	-422 608	-54,65
فوائد سلم الفوائض	18 120	25 808	-7 688	-29,78
المجموع	368 764	799 060	-430 296	-53,85

مذكرة عدد 25: الأرباح العادية الأخرى :

بلغ مجموع الأرباح العادية الأخرى في 31 ديسمبر 2023 ما قدره 20 249 ديناراً مقابل 43 919 ديناراً في

المبالغ بالدينار

31 ديسمبر 2022 أي بإنخفاض قدره 23 670 ديناراً مفصل كالاتي :

البيانات	2023	2022	التغيرات	نسبة التغير %
أرباح أخرى على عناصر غير متواترة أو إستثنائية.	0	727	-727	-100
أرباح أخرى	1 835	4 876	-3 041	-62,36
أرباح ناتجة عن بيع أصول	0	21 900	-21 900	-100
ربح على تسوية حسابات قديمة و دعم للطاقة الشمسية	976	270	706	261,48
ربح على قروض شركات مساهمات	17 438	16 146	1 292	8
المجموع	20 249	43 919	-23 670	-53,89

مذكرة عدد 26 : خسائر عادية أخرى :

سجلت الخسائر العادية الأخرى سنة 2023 مبلغ 955 ديناراً.

مذكرة عدد 27: النتيجة المحاسبية :

بلغت النتيجة المحاسبية في سنة 2023 خسارة قدرها 12 890 296 ديناراً مقابل خسارة قدرت بـ 3 275 865 سنة 2022.

المبالغ بالدينار

البيانات	2023	2022	التغيرات	نسبة التغير %
نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الأداء	-12 881 237	-3 275 365	-9 605 872	293,2
الضريبة على الشركات	-9 059	-500	-8 559	16,82
النتيجة الصافية للسنة المحاسبية بعد احتساب الأداء	-12 890 296	-3 275 865	-9 614 431	293,4

إيضاحات حول جدول التدفقات

بلغ تغيير خزانة الوكالة في 31 ديسمبر 2023 ما قدره -4 932 055 ديناراً مقابل -5 210 446 ديناراً في 31 ديسمبر 2022. المبالغ بالدينار

البيانات	2023	2022
التدفقات النقدية المتصلة بالإستغلال	-4 707 962	-5 212 892
التدفقات النقدية المتصلة الأنشطة للإستثمار	-167 867	-61 768
التدفقات النقدية المتصلة لأنشطة التمويل	-56 226	64 214
تغير الخزانة	-4 932 055	-5 210 446

مذكرة عدد 28 : التدفقات النقدية المتعلقة بنشاط الإستغلال:

بلغت التدفقات النقدية المخصصة للإستغلال لسنة 2023 ما قدره -4 707 962 ديناراً مقابل -5 212 892 ديناراً لسنة 2022 مفصلة كما يلي :

المبالغ بالدينار

البيانات	2023	2022
التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال		
النتيجة الصافية	-12 890 296	-3 275 865
تسوية بالنسبة لـ		
الإستهلاكات و المدخرات	12 096 046	1 411 551
إسترداد مدخرات	0	-35 341
إستهلاكات منحة الإستثمار	-270	-270
تغييرات الصندوق الإجتماعي	-20 872	-49 256
ربح متأتي على قيمة التفويت	0	4 381
تغييرات المخزون	-762 350	-7 043 557
تغييرات الحرفاء	0	800 000
تغييرات الأصول الجارية الأخرى	-579 189	1 178 764
تغييرات مزودون وتسيقات الحرفاء	-16 837 669	3 220 866
تغييرات الخصوم الجارية الأخرى	14 286 638	-1 424 165
التدفقات النقدية المتأتية من الاستغلال	-4 707 962	-5 212 892

مذكرة عدد 29 : التدفقات النقدية المتعلقة بنشاط الإستثمار:

بلغت التدفقات النقدية المتصلة بالإستثمار لسنة 2023 ما قدره **-167 867** ديناراً مقابل **-61 768** ديناراً لسنة 2022 و هي كالاتي :
المبالغ بالدينار

2022	2023	البيانات
		<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار:</u>
-83 668	-167 867	* الدفعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية
21 900	0	*مقايض متأتية من قيمة التفويت
-61 768	-167 867	نتيجة الاستغلال

مذكرة عدد 30 : التدفقات النقدية المتأتية من أنشطة التمويل :

بلغت التدفقات النقدية المتصلة بالتمويل لسنة 2023 ما قدره **-56 226** ديناراً مقابل **64 214** ديناراً لسنة 2022.
المبالغ بالدينار

2022	2023	البيانات
		<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل:</u>
0	-50 000	* الدفعات المتأتية من مساهمات
-155 000	-212 282	* الدفعات المتأتية من إسناد قروض للأعوان
219 214	205 856	* المقايض المتأتية من إسترجاع قروض من الأعوان
0	200	* المقايض المتأتية من كفالات
64 214	-56 226	التدفقات النقدية المتأتية من أنشطة التمويل