

تقرير مجلس الإدارة للعام ٢٠١٨ أيار ٢٠١٩

استمر في العام ٢٠١٨ تراجع النشاط والاستثمار في القطاع العقاري خصوصا وفي مجمل القطاعات الاقتصادية عموما نتيجة للأوضاع العامة السائدة في البلاد، وهذا ما كان له تأثيرا سلبيا كبيرا على نشاط الشركة ونتائجها المالية للعام ٢٠١٨. وللتأقلم مع الأوضاع السائدة، اتبعت الشركة سياسة بيع عقارية جديدة واتخذت عدد من الإجراءات الإدارية لمواجهة هذه التحديات. وقد أدت هذه السياسة والإجراءات إلى نتائج إيجابية ملموسة ستعكس في بيانات الشركة للعام ٢٠١٩.

وقد أظهرت النتائج المالية المدققة للعام ٢٠١٨ خسارة صافية بلغت حوالي ١١٢ مليون دولار، وهي ناتجة بمجملها عن احتساب مؤونات ومخاطر واحتياطيات مالية لعقود سابقة لبيع أراضي وإيجارات في العام ٢٠١٨ لتضاف إلى مؤونات واحتياطيات مكونة سابقا ليصل مجموعها حاليا إلى ٣١٣ مليون دولار.

وكانت نتيجة العمليات التشغيلية الصافية، في حال عدم احتساب المؤونات والاحتياطيات والفوائد والأرباح المعكوسة المسجلة عن بيوعات عقارية سابقة، ربحا يبلغ حوالي ٢,٥ مليون دولار.

أما بالنسبة إلى اقتراح برنامج بيع العقارات عن طريق تسديد جزء من الثمن بصورة عينية من أسهم الشركة، وهو ما جرى التداول به في اجتماع الجمعية العمومية في تموز من العام ٢٠١٨، فقد قامت الشركة باستشارة خبراء في الشؤون المالية والضرائية لتحديد أسس تطبيق هذا الاقتراح وانعكاساته على السيولة النقدية والقدرة على تسديد الديون وعلى النتائج المالية للشركة وكلفته الضريبية، وكذلك جرى استشارة خبراء قانونيين للتحقق من صوابية تنفيذه خاصة وأن قوانين بورصة بيروت تنص على أن سعر تداول السهم خارج البورصة لا يجوز أن يتجاوز أو أن يقل عن ١٥٪ من سعر التداول. وقد تداول مجلس الإدارة بهذا الاقتراح في اجتماعاته بتاريخ ١ تشرين الأول و ١٨ كانون الأول من العام ٢٠١٨، وبتحديد شروطه وتفصيله وطرق تطبيقه، خاصة فيما يتعلق بنسبة التسديد العيني من ثمن العقار وتسعير السهم في شراء العقارات بالإضافة إلى ثمن العقار. كما ناقش مجلس الإدارة الانعكاسات المالية والضريبية لكل من هذه المتغيرات على النتائج المالية للشركة. وخلص إلى أن تطبيق هذا الاقتراح، في ظل الظروف السائدة حاليا، سيزيد الضغوط المالية على سيولة الشركة النقدية خاصة لجهة اضطرارها إلى تسديد الضرائب الناتجة عن البيوعات من سيولة الشركة، وهو حكما لن يوفر للشركة سيولة نقدية إضافية لتمكينها من تخفيض قروضها المصرفية التي تزداد كلفتها مع الاتجاه التصاعدي السائد لنسب الفوائد المصرفية، وبالتالي فإن تطبيقه سيكون له مردودات سلبية لا تصب في مصلحة الشركة ومساهميها.

وفي موازاة هذا الاقتراح أقر مجلس إدارة الشركة لسياسة بيع جديدة تركز على إعطاء حسومات استثنائية على أسعار عدد محدد من العقارات بشرط تسديد الثمن نقدا، كما تشمل إعطاء حسومات على سندات الدين لصالح الشركة والغير مسندة عبر حسم نسبة مئوية من كامل الأرصدة المدينة في حال التسديد المبكر. وقد لاقت هذه السياسة نجاحا ملحوظا حيث تمكنت من تحقيق عدد من

البيوعات العقارية بقيمة حوالي ١٨١ مليون دولار في الأشهر الثلاثة الأولى من العام ٢٠١٩ نتيجة إقبال عدد من المستثمرين المحليين على شراء العقارات في وسط بيروت والاستفادة من سياسة البيع الجديدة. وقد ساهم ذلك في تخفيض قروض الشركة المصرفية بصورة جذرية وخفف من ضغوط السيولة في ميزانيتها العمومية.

وعليه، وبعدها قامت الشركة منذ بداية العام ٢٠١٨ بتخفيض مديونيتها تجاه المصارف بقيمة حوالي ١٨٦ مليون دولار حيث وصلت إلى مستوى ٣٤٢ مليون دولار كما في نهاية أيار ٢٠١٩. ومن المتوقع أن تنخفض القروض المصرفية إلى ما دون ٣٠٠ مليون دولار في الأسابيع القليلة المقبلة نتيجة تحصيل بعض الأرصدة التي سوف تستحق وإلى ما دون ٢٥٠ مليون قبل نهاية العام ٢٠١٩.

وبلغت محفظة سندات الدين من عقود بيع عقارية سابقة قيمة ٢٤١ مليون دولار، بالإضافة إلى سندات محفظة التسديد بقيمة حوالي ٥٢ مليون دولار، أي ما مجموعه ٢٩٣ مليون دولار.

كما انخفض مجموع المداخل من الأيجارات والخدمات من ٦٦,٦ إلى ٦٤,٩ مليون دولار في العام ٢٠١٨ نتيجة تراجع الحركة التجارية. وواصلت الكلفة التشغيلية لمحفظة المباني والعقارات المؤجرة انخفاضها من ٢٧ إلى ٢٣,٢ مليون دولار.

ولا تزال الشركة تتمتع بموجودات ذات قيمة مرتفعة تتمثل بمخزونها من الأراضي المتبقية المعدة للبيع أو التطوير التي تتكون من حوالي ١,٧ مليون متر مربع مبني في نهاية العام ٢٠١٨ ومحفظة من الأملاك المبنية والمنتجة للإيجار والتي تقدر قيمتها السوقية بحوالي ١,٤٥ مليار دولار، ومحفظة من السندات المالية من عقود بيع عقارية سابقة بقيمة ٢٩٣ مليون دولار وسيولة نقدية بحوالي ٢٣ مليون دولار، بالإضافة إلى القيمة الدفترية لاستثماراتها في الشركات التابعة التي تبلغ حوالي ٢٦٦ مليون دولار.

ولقد استمرت الشركة في سياسة تخفيض النفقات العمومية والإدارية من خلال الاستمرار في تقليص عدد الأجراء ضمن مختلف الأجهزة التشغيلية والإدارية بحيث انخفضت المصاريف العمومية والإدارية بنسبة ١٤٪ في العام ٢٠١٨ بالمقارنة مع العام ٢٠١٧.

ونلخص أنشطة الشركة في العام ٢٠١٨ كما يلي:

١- أعمال البنية التحتية وأشغال الأراضي

سبق أن أنجزت الشركة جميع أشغال البنية التحتية المتوجبة عليها بموجب الاتفاقية المبرمة مع الدولة في العام ١٩٩٤ باستثناء أشغال المرفأ السياحي الشرقي الجارية حالياً، وأشغال الحديقة العامة في المنطقة المستحدثة والمتوقع بدنها بعد إنجاز الدراسات الهندسية المتعلقة بها، وأشغال ترتيب ساحة الشهداء التي تنتظر اتخاذ القرارات الإدارية المناسبة بخصوص تنفيذ المرائب السفلية تحتها.

وكانت الشركة قد باشرت أشغال تنفيذ المرفأ السياحي الشرقي في أيار ٢٠١٧ بكلفة إجمالية تبلغ حوالي ٤٧ مليون دولار أميركي، ومن المتوقع إنجاز الأشغال في تشرين الأول من العام الحالي.

٢- مشاريع التطوير العقاري

قامت الشركة بتأجيل تنفيذ جميع مشاريعها العقارية التطويرية التي كان مقرر تنفيذها سابقا إلى حين تحسن الظروف العامة في لبنان والمنطقة، باستثناء المشاريع المكتملة أسواق بيروت. وتهدف الشركة من أعمال التطوير العقاري إلى زيادة قيمة موجوداتها وتعزيز محفظتها من الأملاك المبنية وبتأمين إيرادات سنوية ثابتة ومتزايدة للشركة وبإنشاء نقاط جذب وتحفيز للطلب على الاستثمار في الوسط وتنشيط الحركة الاقتصادية بشكل عام.

٢-١- مشاريع قيد التطوير والإنجاز:

- أسواق بيروت:

تتواصل أشغال تنفيذ المجمع التجاري الكبير (Department Store) من تصميم المهندسة العالمية الراحلة زهى حديد والذي سيشكل علامة معمارية فارقة في وسط بيروت. وبعد إنجاز المرحلة الأولى التي تشمل أشغال الهيكل الخرساني في العام ٢٠١٦، تجري حاليا أشغال تنفيذ الغلاف الخارجي المميز للبناء ومن المتوقع إنجازه في أوائل العام ٢٠٢٠ علما أن الكلفة اللازمة لإنجاز الأعمال تبلغ حوالي ١٢ مليون دولار.

كما تتابع الشركة أشغال ترتيب ساحة خان انطون الممتدة شمالي الأسواق بحيث جرى إنجاز مرحلتين الأوليتين في العام ٢٠١٦ و٢٠١٧، وستبدأ المرحلة الثالثة بعد إنجاز المجمع التجاري الكبير.

- العقار ١٣٣٨ ميناء الحصن:

أنجزت الشركة في أواخر العام ٢٠١٨ أشغال مرائب السيارات السفلية في العقار ١٣٣٨ ميناء الحصن المجاور لأسواق بيروت والذي سيتسع لحوالي ٣٢٠ سيارة. وستبدأ قريبا أعمال تجهيز المرائب ليصار إلى وضعها في الخدمة الفعلية بعدها.

٢-٢- مشاريع ثقافية ورياضية وترفيهية مؤقتة:

يهدف إحياء منطقة واجهة بيروت البحرية، تقوم الشركة بتأجير عدد من العقارات غير المبنية الكائنة في المنطقة وذلك لاستعمالات مؤقتة ومتنوعة تشمل إقامة المعارض والحفلات المختلفة وأنشطة ترفيهية للأطفال وأنشطة رياضية مختلفة ونوادي ليلية ومطاعم ومقاه متنوعة.

٢-٣- مشاريع تطوير من قبل المستثمرين:

يجري العمل في تطوير عدد آخر من المشاريع السكنية مباشرة من قبل المستثمرين ممن قاموا بشراء عقارات في فترات سابقة. تتوزع هذه المشاريع على مناطق مختلفة في الصيفي وميناء الحصن والباشورة، بحيث تتواصل أعمال البناء في مراحلها المختلفة في حوالي ٢١ مشروع، فيما لا يزال عدد آخر من المشاريع في مراحل الدراسات والاستحصال على التراخيص الإدارية اللازمة.

٣- إدارة الأملاك وصيانتها

تهدف الشركة إلى استمرارية الحفاظ على المظهر اللائق وجودة الأبنية المنجزة في منطقة وسط بيروت، وهي تقوم ضمن هذا الإطار بأعمال إدارة وصيانة جميع المشاريع المنجزة والأملاك والأبنية العائدة للشركة، وعددها حوالي ٩٠ بناء تشمل أسواق بيروت وأبنية سكنية و مكاتب و محلات تجارية مؤجرة لأطراف ثالثة وأبنية المكاتب المشغولة منها.

كما تقوم الشركة بإدارة وتشغيل مارينا بيروت التي قامت بتمويلها وتنفيذها ضمن برنامج BOT لحساب الدولة، وهي تؤمن خدمات رسو المراكب واليخوت لعدد كبير من الزبائن.

كما تقدم الشركة، من خلال شركة سوليدير مانجمنت سرفيسز المملوكة منها بالكامل، خدمات عالية الجودة بأسعار منافسة لإدارة وصيانة ٢٢ بناء منجز في منطقة وسط بيروت.

كما تقوم الشركة بتطبيق برنامج تحسين وتوفير خدمات إضافية لجميع العقارات ضمن منطقة وسط بيروت وهي تشمل الحراسة وتأمين النظافة المتواصلة للشوارع والطرق والأرصفة وصيانة الحدائق والساحات وغرس الأشجار والمزروعات وتزيين الشوارع والأبنية في المناسبات العامة وغيرها من الخدمات الأخرى. ويشترك في تمويل تنفيذ هذا المشروع شركة سوليدير والمؤسسات العاملة والقاطنين في المنطقة كل بنسبة المساحة التي يشغلها ونوع النشاط الذي يمارسه.

٤- خدمات أخرى ذات قيمة مضافة:

تقوم الشركة بإدارة وتشغيل شبكة خطوط الفايبر أوبتيك ضمن منطقة وسط بيروت لتأمين الانترنت السريع وخدمة استقبال البث التلفزيوني وتبادل ونقل المعلومات والتي يستفيد منها المنازل والمؤسسات والمكاتب العاملة في وسط بيروت.

٥- سوليدير انترناشونال

يبلغ مجموع موجودات شركة سوليدير انترناشونال حوالي ١,٠٦ مليار د.أ، ويبلغ إجمالي حقوق المساهمين حوالي ١,٠٤ مليار دولار وتبلغ القيمة الدفترية للسهم حوالي ٨٦,٢ د.أ. بحسب الحسابات المستقلة و ٨٨,٦ د.أ. بحسب الحسابات المجمعدة للعام ٢٠١٨. وتبلغ الأرباح المجمعدة المتراكمة غير الموزعة حوالي ٢٨٠ مليون د.أ. فيما انخفضت قروض الشركة من ٤٠ مليون إلى ما دون ١٠ مليون د.أ. بتاريخه. وتملك شركة سوليدير حوالي ٣٩٪ من شركة سوليدير انترناشونال.

تتوزع توظيفات شركة سوليدير انترناشونال النقدية في مشاريعها في منطقة الزوراء في إمارة عجمان وفي كل من الرياض وجدة في المملكة العربية السعودية وفي لبنان. كما تقوم بالدراسات العمرانية لمشاريع في مصر وفي شمال لبنان.

وقد أقرت شركة سوليدير انترناشونال برنامج إعادة شراء لغاية ٢٥٪ من أسهمها سيجري تنفيذه على مراحل خلال السنوات الثلاث المقبلة، وذلك بسعر لا يقل عن ٨٣ د.أ. للسهم الواحد. وقد باشرت المرحلة الأولى منه في أيار ٢٠١٩ بحيث عرضت الشركة على المساهمين إعادة شراء ٥٪ من أسهمهم بسعر ٨٣ د.أ. للسهم الواحد، على أن تزيد هذا السعر تدريجياً في المراحل اللاحقة، ومن المتوقع بدء المرحلة الثانية قبل نهاية العام ٢٠١٩.

٦- موجودات الشركة:

تتميز شركة سوليدير بمتانة وضعها المالي المرتكز على موجودات عقارية متنوعة ذات قيمة عالية ومتزايدة. مع نهاية العام ٢٠١٨، لا تزال الشركة تملك حوالي ١,٧ مليون متر مربع من المساحات المبنية الصافية المعدة للبيع أو للتطوير والتي لا تقل قيمتها بحسب الأسعار الراجحة حالياً عن ٥ مليار د.أ..

كما تملك الشركة حالياً محفظة من الأملاك المبنية، تشمل الجزء الجنوبي من أسواق بيروت ومجمع صالات السينما وغيره من الأبنية والمشاريع المؤجرة تبلغ إجمالي قيمتها حوالي ١,٤٥ مليار دولار أميركي بحسب الأسعار الراجحة حالياً، وبحسب التقييم الذي قامت به إحدى المؤسسات المالية المتخصصة بتكليف من الشركة.

وتملك الشركة حوالي ٣٩٪ من رأسمال شركة سوليدير انترناشونال، حيث تبلغ القيمة الدفترية ٢٤٠ مليون دولار علماً أن القيمة المقدرة لهذا الاستثمار لا تقل عن ٥٠٠ مليون دولار بحسب التقييم العادل للمشاريع الحالية، في حين تبلغ قيمة حقوق المساهمين في شركة سوليدير انترناشونال حالياً حوالي ١,٠٤ مليار دولار.

كما تملك الشركة سندات مالية بما فيها الجزء الذي تملكه في محفظة التسنيد بقيمة إجمالية تبلغ حوالي ٢٩٣ مليون دولار تستحق في السنوات المقبلة، بالإضافة إلى سيولة نقدية تبلغ حوالي ٢٣ مليون د.أ. وتسهيلات وقروض مصرفية تبلغ حوالي ٣٤٢ مليون دولار كما في نهاية أيار ٢٠١٩.

٧- النتائج المالية:

في ظل انعدام أية بيوعات عقارية في العام ٢٠١٨، بلغت خسائر الشركة المستقلة للعام ٢٠١٨ حوالي ١١٢ مليون دولار وبلغت خسائر الشركة الموحدة حوالي ١١٥ مليون دولار بعد إضافة النتائج المالية للشركات التابعة. وتعود أسباب هذه الخسارة إلى نتيجة احتساب حوالي ٩٠ مليون دولار من المؤنات والاحتياطيات المالية للعام ٢٠١٨.

كما انخفضت القروض والتسهيلات المصرفية إلى مستوى ٣٤٢ مليون دولار كما في أيار ٢٠١٩.

أما مجموع المداخيل من الأيجارات والخدمات فقد انخفضت من ٦٦,٥ إلى ٦٣,٥ مليون دولار في العام ٢٠١٨ نتيجة تراجع الحركة التجارية. وواصلت الأعباء والكلفة التشغيلية لمحفظه

المباني والعقارات المؤجرة انخفاضها من ٢٧ إلى ٢٣,٢ مليون دولار، وهي تشمل الضرائب والاستهلاكات ومصاريف الصيانة والتشغيل والكهرباء والإدارة .

وتجدر الإشارة إلى أن الشركة قامت في العام ٢٠١٨ بتسديد رسوم وضرائب متوجبة بقيمة حوالي ١٢,٢ مليون دولار.

وقد أقل سعر السهم (أ) على سعر ٧ د.أ. والسهم (ب) على سعر ٧,١٩ دولاراً أميركياً للسهم الواحد في نهاية العام ٢٠١٨.

ونظراً إلى الخسائر في العام ٢٠١٨ يقترح مجلس الإدارة تدوير الخسائر المجمعة إلى العام المقبل.

٨- مدة الشركة

لقد وافق مجلس الوزراء بموجب المرسوم رقم ٢٠٠٥/١٥٩٠٩ على تمديد مدة الشركة عشر سنوات إضافية تنتهي في أيار ٢٠٢٩، علماً أنه يمكن للجمعية العمومية غير العادية للمساهمين في الشركة طلب تمديد مدة الشركة لفترة إضافية في حال عدم تمكنها من إنجاز جميع أهدافها قبل انتهاء مدتها.

٩- سياسة الشركة المستقبلية

في ظل الظروف المحلية والاقليمية الصعبة التي يمر بها لبنان والمنطقة، ستتابع الشركة جهودها في تعزيز الاستثمارات العقارية والتجارية في منطقة وسط بيروت، وفي الحفاظ على الدور الرائد لها كمنطقة نموذجية مميزة للأعمال والتجارة والسكن والترفيه، وفي تشجيع النشاط التجاري والأعمال، وفي الاستمرار في ضبط المصاريف العمومية والإدارية وخفضها قدر الإمكان.

وبعد نجاح سياسة البيع التي اعتمدها الشركة في النصف الثاني من العام ٢٠١٨ والتي ساهمت بتوفير سيولة نقدية أدت إلى خفض قروضها المصرفية بنسبة عالية، تنوي الشركة متابعة هذه السياسة إلى حين بيع العدد المتبقي من العقارات المخصصة للبيع بالأسعار الاستثنائية المخفضة وتخفيض قروضها المصرفية قدر الإمكان.

وفي ضوء تغير الظروف السائدة وفي حال تحسن سيولة الشركة المالية، ستتابع الشركة اقتراح إعداد برنامج لبيع بعض العقارات عن طريق تسديد جزء من الثمن بصورة عينية من أسهم الشركة بحيث يصار إلى عرضه على الجمعية العمومية لاتخاذ القرار المناسب بشأنه.
