

تقرير مجلس الإدارة للعام ٢٠٢٠ تموز ٢٠٢١

شهد العام ٢٠٢٠ تطورات دراماتيكية كبيرة وأساسية على جميع الأصعدة السياسية والأمنية والاقتصادية والاجتماعية والصحية وكان لها أثرا سلبيا على القطاع العقاري ودورا كبيرا في تراجع النشاط الاقتصادي والتجاري في لبنان وبالتالي انعكاسا سلبيا كبيرا على عمل الشركة ونشاطها وأدى إلى شلل شبه تام في جميع القطاعات.

وفي ٤ آب ٢٠٢٠ حصل الانفجار المشؤوم في مرفأ بيروت وتسبب بسقوط عدد كبير من الشهداء كما نتج عنه أضرار مروعة في الأبنية والبنى التحتية والمنشآت المحيطة بمكان الانفجار. فكان لمنطقة وسط بيروت حصة كبيرة من الأضرار ولا سيما ممتلكات الشركة والتي تقدر خسائرها بعشرات ملايين الدولارات. وتتابع الشركة مع شركات التأمين المعاملات والإجراءات اللازمة لتحصيل تعويضات الأضرار الناتجة عن الحادث المذكور.

بنذلت إدارة الشركة أقصى الجهود لمواجهة التحديات والتأقلم مع الأوضاع الاستثنائية السائدة بحيث تابعت بنجاح تطبيق سياسة البيع العقارية، التي كانت قد بدأتها منذ بداية العام ٢٠١٩، والتي أدت إلى تحقيق نتائج مالية إيجابية ملموسة انعكست في تحسين ميزانيتها العمومية وبياناتها المالية وفي إطفاء جميع ديونها المصرفية وبالتالي الحفاظ على حقوق المساهمين فيها. كما تجهد الشركة بمتابعة أعمال ترميم الأبنية وتصليح الأضرار الناتجة عن انفجار المرفأ وتأمين المبالغ المترتبة عن تلك الأعمال من أموالها الخاصة بانتظار قبض التعويضات من شركات التأمين.

وتظهر النتائج المالية المدققة للشركة عن العام ٢٠٢٠ تحقيق أرباحا صافية بلغت حوالي ٢٠,٧ مليون دولار أميركي بعد تنزيل خسائر صافية بحوالي ٢٢ مليون دولار أميركي نتيجة انفجار المرفأ وقد تحققت هذه الأرباح من إيرادات المبيعات العقارية المحققة في العام ٢٠٢٠ والتي بلغ مجموعها حوالي ٣٨١,٩ مليون د.أ. (ناتجة عن بيع ٢٦٣ الف متر مربع مبني).

وبالمقابل، أدت الأوضاع الاقتصادية الاستثنائية، وخاصة تعدد أسعار الصرف وركود القطاع التجاري، الى انخفاض حاد في إجمالي الإيرادات الناتجة عن الإيجارات لتصبح حوالي ٢٢,٨ مليون دولار أميركي عام ٢٠٢٠ بالمقارنة مع حوالي ٥٣,٣ مليون دولار أميركي عن العام ٢٠١٩.

في نهاية عام ٢٠٢٠ أصبح للشركة صفر دين للمصارف كونها قامت خلال العام ٢٠٢٠ بالدفع المسبق للتسهيلات والقروض المصرفية بشكل كامل بحيث بلغت المبالغ المسددة ما مجموعه حوالي ٢٠٤ مليون د.أ. وتبعاً لانخفاض المديونية لدى المصارف وإطفائها كليا في العام ٢٠٢٠ ستكون كلفة القروض والفوائد المصرفية قد أصبحت معدومة في بيانات الشركة المالية للعام ٢٠٢١ مما ينعكس ايجابيا على إجمالي البيانات المالية.

ولا تزال الشركة تتمتع بموجودات ذات قيمة مرتفعة تتمثل بمخزونها من الاراضي المتبقية المعدة للبيع أو التطوير التي تتكون من حوالي ١,٣ مليون متر مربع مبني والتي تقدر قيمتها السوقية بحوالي ٦,٧٤ مليار دولار أميركي ومحفظة من الأملاك المبنية والمنتجة للإيجار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ والتي تقدر قيمتها السوقية بحوالي ٢,٤٢ مليار دولار أميركي وعقارات أخرى بقيمة سوقية بحوالي ٥٣٥ مليون دولار أميركي، ومحفظة من أسهم الشركة بقيمة دفترية تبلغ حوالي ٢٩,٧ مليون دولار أميركي وسيولة نقدية بحوالي ١٢٤ مليون دولار، بالإضافة إلى القيمة الدفترية لاستثماراتها في الشركات التابعة التي تبلغ حوالي ٢٣٥ مليون دولار وذلك كما في نهاية العام ٢٠٢٠. ونلخص أنشطة الشركة في العام ٢٠٢٠ كما يلي:

١- أعمال البنية التحتية وأشغال الأراضي

أنجزت الشركة في آذار من العام ٢٠٢٠ الأشغال العائدة للمرفأ السياحي الشرقي وجرى استلام الأشغال المنجزة استلاماً ابتدائياً من قبل مجلس الإنماء والإعمار في تموز من العام ٢٠٢٠ ومن المتوقع حصول الاستلام النهائي بعد سنة عند انقضاء مهلة ضمان عدم وجود عيوب في التنفيذ.

٢- مشاريع التطوير العقاري

أصبحت الشركة في مراحل الأتمام النهائية من مشروع المجمع التجاري الكبير department store ضمن أسواق بيروت الذي بدأت أشغال بنائه منذ العام ٢٠١٨ والذي سيشكل علامة معمارية فارقة في وسط بيروت. وتجري حالياً أشغال ترميم الواجهات الخارجية للبناء الذي تضرر بشكل جوهري جراء انفجار مرفأ بيروت ومن المتوقع إتمام انجاز أعمال الترميم خلال العام ٢٠٢٢.

٣- مشاريع تطوير من قبل المستثمرين:

نتيجة الظروف الراهنة، تم تأجيل العمل على تطوير عدد من المشاريع السكنية من قبل المستثمرين الذين قاموا بشراء عقارات في فترات سابقة. وتتوزع هذه المشاريع على مناطق مختلفة في الصيفي وميناء الحصن والباشورة.

٤- إدارة الأملاك وصيانتها

بالرغم من الأوضاع السائدة والتحركات الميدانية والاحتجاجات التي تجري في منطقة وسط بيروت خاصة تجهد الشركة إلى استمرارية الحفاظ على المظهر اللائق وجودة الأبنية المنجزة في منطقة وسط بيروت، وهي تقوم ضمن هذا الإطار قدر الامكان 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.

سوليدير

كما تقوم الشركة بإدارة وتشغيل وإستثمار مارينا بيروت التي قامت بتنفيذها، وهي تؤمن خدمات رسو المراكب واليخوت لعدد كبير من الزبائن.

٥- خدمات أخرى ذات قيمة مضافة:

تقوم الشركة بإدارة وتشغيل شبكة خطوط الفاير 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.

٦- سوليدير انترناشونال

قامت شركة سوليدير انترناشونال في السنوات السابقة وحتى تاريخ هذا التقرير بإعادة شراء حوالي ١٥٪ من أسهمها من خلال عدة عمليات، علما أن شركة سوليدير لا تزال تملك حاليا حوالي ٤٢٪ من أسهم الشركة.

وتبلغ مجموع موجودات شركة سوليدير انترناشونال المجمعة حوالي ٨٤٧ مليون د.أ. كما تبلغ القيمة الدفترية للسهم حوالي ٧٩ د.أ. بحسب الحسابات المستقلة وحوالي ٨١ د.أ. بحسب الحسابات المجمعة للعام ٢٠٢٠. وقد تم تسديد جميع ديون الشركة كما في نهاية العام ٢٠١٩.

تتوزع توظيفات شركة سوليدير انترناشونال في مشاريعها في منطقة الزوراء في الإمارات العربية المتحدة وفي كل من الرياض وجدة في المملكة العربية السعودية وفي لبنان.

٧- موجودات الشركة:

تتميز شركة سوليدير بمتانة وضعها المالي المرتكز على موجودات عقارية متنوعة ذات قيمة عالية ومزايدة على الرغم من الظروف الاستثنائية التي تمر بها البلاد. في نهاية العام ٢٠٢٠، كانت الشركة تملك حوالي ١,٣ مليون متر مربع من المساحات المبنية الصافية المعدة للبيع أو للتطوير والتي لا تقل قيمتها بحسب الأسعار الراجحة حاليا عن ٦,٧٤ مليار د.أ. كما تملك الشركة حاليا محفظة من الأملاك المبنية، تشمل الجزء الجنوبي من أسواق بيروت ومجمع صالات السينما وغيره من الأبنية والمشاريع المؤجرة تبلغ إجمالي قيمتها حوالي ٢,٤٢ مليار دولار أميركي وعقارات أخرى بقيمة سوقية بحوالي ٥٣٥ مليون دولار أميركي بحسب الأسعار الراجحة حاليا، وبحسب التقييم الذي قامت به إحدى المؤسسات المالية المتخصصة بتكليف من الشركة.

وتملك الشركة حاليا حوالي ٤٢٪ من رأسمال شركة سوليدير انترناشونال. حيث تبلغ القيمة الدفترية ٢١٢ مليون دولار علما أن القيمة المقدره لهذا الإستثمار لا تقل عن ٤٠٠ مليون دولار بحسب التقييم العادل للمشاريع الحالية، في حين تبلغ قيمة حقوق المساهمين في شركة سوليدير انترناشونال حاليا حوالي ٨٣٧ مليون دولار.

كما تملك الشركة محفظة من أسهم الشركة بقيمة دفترية تبلغ حوالي ٢٩,٧ مليون دولار أميركي وسيولة نقدية تبلغ حوالي ١٢٤ مليون د.أ. كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

٨- النتائج المالية:

حققت الشركة في العام ٢٠٢٠ أرباحاً بلغت ٢٠,٧ مليون د.أ. بحسب البيانات المالية المستقلة وخسائر بلغت ١٥,٩ مليون د.أ. بحسب البيانات المالية المجمعة. وقد نتجت هذه الأرباح بشكل أساسي من المبيعات العقارية المحققة في العام ٢٠٢٠ والتي بلغت إيراداتها حوالي ٣٨١,٩ مليون د.أ.. ومن المتوقع أن تحقق الشركة إيرادات عقارية إضافية من المبيعات العقارية المحققة في العام ٢٠٢١.

أما مجموع المداخل من الإيجارات والخدمات فقد انخفضت من ٥٣,٢٦ إلى ٢٢,٨١ مليون دولار في العام ٢٠٢٠ نتيجة تراجع الحركة التجارية وإقفال عدد من المؤسسات التجارية. ومن المتوقع انخفاض مداخل الإيجارات بشكل أكبر في العام ٢٠٢١ بعد الإقفال القسري للعديد من المؤسسات بسبب وباء الكورونا. وتحرص الشركة على اتخاذ الإجراءات المناسبة وبالتكيف مع هذه الظروف لتجاوز انعكاسات هذا الأمر على أنشطتها المختلفة.

وقد أقل سعر السهم (أ) على سعر ١٨,٥ د.أ في نهاية العام ٢٠٢٠ و ٢٤,٨١ د.أ. للسهم الواحد كما في ٣٠ حزيران ٢٠٢١. وقد تخطى السهم (ب) سعر ٢٩ د.أ. بتاريخ تحضير هذا التقرير ليقل على سعر ٢٩,١٩ د.أ. للسهم الواحد بارتفاع ملحوظ عن إقفال نهاية العام ٢٠٢٠. لذلك إن مجلس الإدارة يقترح تدوير أرباح العام ٢٠٢٠ إلى العام المقبل.

وخلافاً للسنوات السابقة، أدت معدلات التضخم المرتفعة والمتزايدة باستمرار والهبوط الحاد في أسعار صرف العملة الوطنية وتعدد واختلاف أسعار صرف الدولار الأميركي على منصات مختلفة، بالإضافة إلى عوامل اقتصادية أخرى، إلى استحالة تطبيق معيار المحاسبة رقم ٢٩ الذي يقضي بتعديل البيانات المالية لتتماشى مع معدلات التضخم المفرط في الاقتصاد Hyperinflationary economy، الأمر الذي أدى إلى لحظة في تقرير مفوضي المراقبة كما هي الحال مع جميع الشركات الكبرى العاملة في لبنان، بالإضافة إلى نقاط متعلقة بالموثوقية الواجب تكوينها على أرصدة المصارف العاملة في لبنان و فروقات سعر صرف الدولار الأميركي أو الليرة اللبنانية وجميعها أمور متعلقة بالوضع الاقتصادي والنقدي الاستثنائي في لبنان.

٩- 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 لاسيما في حال عدم تمكنها من إنجاز جميع أهدافها قبل انتهاء مدتها.

١٠- سياسة الشركة المستقبلية

بعد نجاح سياسة البيع التي اعتمدها الشركة في النصف الثاني من العام ٢٠١٨ والتي ساهمت بتوفير سيولة نقدية أدت إلى خفض وإطفاء قروضها المصرفية، تنوي الشركة، بعد الأخذ بالاعتبار الظروف والأوضاع الاستثنائية التي تمر بها البلاد وانعكاساتها السلبية على نشاط

سوليدير

الشركة، متابعة سياسة بيع تراعي تحسين شروط البيع لمصلحة الشركة وذلك لتأمين حاجاتها من السيولة النقدية للاستمرار بأنشطتها التشغيلية وبما يتلائم مع استراتيجية الشركة العامة في بيع عدد محدد من العقارات.

ومن جهة أخرى، ستواصل الشركة جهودها في مواجهة التحديات الجسيمة التي تواجه الشركة والقطاعات التجارية والاقتصادية بشكل عام وفي إعادة الدور الرائد لمنطقة وسط بيروت كمنطقة نموذجية مميزة للأعمال والتجارة والسكن والترفيه، وفي تشجيع النشاط التجاري والأعمال، وفي الاستمرار في ضبط المصاريف العمومية والادارية وخفضها قدر الإمكان.
