

تقرير مجلس الإدارة للعام ٢٠٢١ أيلول ٢٠٢٢

شهد العام ٢٠٢١ استمراراً للتراجع على جميع الأصعدة كان له أثراً سلبياً على القطاع العقاري ودوراً كبيراً في تراجع النشاط الاقتصادي والتجاري في لبنان وقد أدى إلى شبه شلل في جميع القطاعات.

وقد تمكّنت الشركة بالرغم من كل التطورات الدراماتيكية الكبيرة على جميع الأصعدة من تحقيق وتسجيل مبيعات في العام ٢٠٢١ من خلال بيع عدد من المستثمرين المحليين عدد من العقارات في وسط بيروت بقيمة حوالي ٨٥ مليون دولار. وبسبب تعليق العمل في الدوائر الرسمية لفترات متقطعة لم تتمكن الشركة من تسجيل جزء من المبيعات الأخرى الموقعة والمسددة بالكامل وقيمتها حوالي ٦٣ مليون دولار، خلال العام ٢٠٢١. وهذا الأمر، بالإضافة إلى أسباب أخرى تتعلق بفروقات اسعار الصرف، أدى الى خسائر بلغت حوالي ٢١,٥ مليون دولار.

ولا تزال الشركة تعاني من تداعيات الانفجار المشؤوم في مرفأ بيروت في ٤ آب ٢٠٢٠ والذي نتج عنه أضرار مروعة في الأبنية والبنى التحتية والمنشآت المحيطة بمكان الانفجار. وكان لمنطقة وسط بيروت حصة كبيرة من الأضرار ولا سيما في ممتلكات الشركة والتي تقدر خسائرها بعشرات ملايين الدولارات. وفي هذا الإطار أعدت الشركة خطة لمساعدة التجار والقاطنين في وسط بيروت بما يسمح لهم الاستمرار في مواجهة التحديات وإعادة الحياة الطبيعية الى وسط العاصمة. كذلك قامت الشركة بتنفيذ سلة من التقديمات والمساعدات الإنسانية والاجتماعية والاستشفائية في المناطق المتضررة خارج الوسط إنطلاقاً من موجباتها الوطنية والأخلاقية تجاه المجتمع اللبناني.

وتتابع الشركة مع شركات التأمين المعاملات والإجراءات اللازمة لتحصيل تعويضات الأضرار الناتجة عن الحادث المذكور. ومن المتوقع أن تحصل الشركة على دفعة أولية من التعويضات خلال السنة الحالية.

ونلخص أنشطة الشركة في العام ٢٠٢١ كما يلي:

١- أعمال البنية التحتية وأشغال الأراضي

أنجزت الشركة في أذار من العام ٢٠٢٠ الأشغال العائدة للمرفأ السياحي الشرقي وجرى استلام الأشغال المنجزة استلاماً نهائياً من قبل مجلس الانماء والاعمار في العام ٢٠٢١.

وبذلك تكون الشركة قد أنجزت كامل موجباتها باستثناء أشغال ترتيب الحديقة العامة في المنطقة المستحدثة والتي أنجزت تصاميمها مؤخراً وستبدأ الأشغال بعد موافقة مجلس الانماء والاعمار على التصاميم، بالإضافة إلى أشغال ترتيب ساحة الشهداء علماً بأن التأخير الحاصل في تنفيذ هذه

الأشغال كان سببه عدم صدور القرارات الإدارية اللازمة والمتعلقة بتنفيذ مرائب السيارات أسفل الساحة والخارجة عن نطاق موجبات شركة سوليدير.

٢- مشاريع التطوير العقاري

تتابع الشركة أشغال مشروع المجمع التجاري الكبير department store ضمن أسواق بيروت والذي 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 ٢٠٢٣.

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 والتحديات 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، من خلال شركة سوليدير مانجمنت سرفيسز المملوكة منها بالكامل، بأعمال إدارة وصيانة جميع المشاريع المنجزة والأملاك والأبنية العائدة للشركة، وعددها حوالي ٩٠ بناء تشمل أسواق بيروت وأبنية سكنية ومكاتب ومحلات تجارية مؤجرة لأطراف ثالثة وأبنية المكاتب المشغولة منها، هذا بالإضافة إلى تقديم خدمات الإدارة والصيانة مقابل بدل لحوالي ٢٥ بناء لأطراف أخرى في منطقة وسط بيروت.

كما تقوم الشركة بإدارة وتشغيل وإستثمار مارينا بيروت التي قامت بتنفيذها، وهي تؤمن خدمات رسو المراكب واليخوت لعدد كبير من الزبائن، بالإضافة إلى إدارة وتشغيل عدد من مواقف السيارات في المنطقة.

٥- خدمات أخرى ذات قيمة مضافة:

تقوم الشركة بإدارة وتشغيل شبكة خطوط الفايبير 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، علماً أن شركة سوليدير لا تزال تملك حالياً حوالي ٤٢٪ من أسهم الشركة.

وتبلغ مجموع موجودات شركة سوليدير انترناشونال المجموعة حوالي ٨٩٩ مليون د.أ. كما تبلغ القيمة الدفترية للسهم حوالي ٨٨ د.أ. بحسب الحسابات المجمعة للعام ٢٠٢١. وليس لدى الشركة أية ديون.

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 ومتزايدة على الرغم من الظروف الاستثنائية التي تمر بها البلاد. في نهاية العام ٢٠٢١، كانت الشركة تملك حوالي ١,٢٨ مليون متر مربع من المساحات المبنية الصافية المعدة للبيع أو للتطوير والتي لا تقل قيمتها بحسب الأسعار الراجحة حالياً عن ٦ 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 ٢,٢ مليار دولار أميركي بحسب الأسعار الراجحة حالياً، وبحسب التقييم الذي قامت به إحدى المؤسسات المالية المتخصصة بتكليف من الشركة في العام ٢٠٢٢.

وتملك الشركة حالياً حوالي ٤٢٪ من رأسمال شركة سوليدير انترناشونال. حيث تبلغ القيمة الدفترية ٢١٢ مليون دولار علماً أن القيمة المقدرة لهذا الاستثمار لا تقل عن ٤٢٥ مليون دولار بحسب التقييم العادل للمشاريع الحالية، في حين تبلغ قيمة حقوق المساهمين في شركة سوليدير انترناشونال حالياً حوالي ٨٢٥ مليون دولار.

كما تملك الشركة محفظة من أسهم الشركة بقيمة دفترية تبلغ حوالي ٧٤ مليون دولار أميركي وسيولة نقدية تبلغ حوالي ٩٥ مليون د.أ. كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١.

٨- النتائج المالية:

تقوم الشركة باستعمال أرصدها المالية في المصارف المحلية لدفع مستحقاتها المالية ومعظم مصاريفها النقدية الأمر الذي ينتج عنه تسجيل فروقات صرف سلبية فور تحويل الأرصدة المصرفية إلى عملة نقدية "الفريش". وتظهر النتائج المالية المدققة المستقلة للشركة عن العام ٢٠٢١ خسائر بلغت حوالي ٢١,٥ مليون دولار (خسائر بلغت حوالي ٤,٣ مليون دولار في البيانات المالية المجمعة).

وكما ذكرنا في البداية، ونتيجة الأغلاق المتكرر للدوائر العقارية والتي أخرجت إتمام المعاملات الإدارية والعقارية، لم تتمكن الشركة من تسجيل المبيعات الأخرى الموقعة والمسددة بالكامل وقيمتها حوالي ٦٣ مليون دولار خلال العام ٢٠٢١ وهو ما منع الشركة من تسجيل الأرباح الناتجة عنها بقيمة حوالي ٢٥ مليون دولار أميركي، علماً أنه سوف يتم تحققها ضمن المبيعات خلال الفترة اللاحقة.

أما مجموع المداخل من الأيجارات فقد انخفضت إلى ٢١,٢ مليون دولار في العام ٢٠٢١ بعدما بلغ حوالي ٦٠ مليون دولار في العام ٢٠١٧ وذلك نتيجة تراجع الحركة التجارية من جهة وبسبب

الأضرار الجسيمة الناتجة عن انفجار المرفأ الأليم من جهة أخرى وإقبال عدد من المؤسسات التجارية. ومن المتوقع انخفاض مداخيل الإيجارات بشكل إضافي في العام ٢٠٢٢ بعد الإقبال القسري للعديد من المؤسسات. وتحرص الشركة على اتخاذ الإجراءات المناسبة وبالتكيف مع هذه الظروف لتجاوز انعكاسات هذا الأمر على أنشطتها المختلفة.

وقد أقل سعر السهم (أ) على سعر ٢٢,٦٥ د.أ. والسهم (ب) على سعر ٣٣,٣٢ دولاراً أميركياً للسهم الواحد في نهاية العام ٢٠٢١. كما أقل سعر السهم (أ) على سعر ٥٩,٣٥ د.أ. والسهم (ب) على سعر ٥٩,٩٥ دولاراً أميركياً للسهم الواحد كما في ٣٠ حزيران ٢٠٢٢ بارتفاع ملحوظ عن سعر إقبال ٣١ كانون الأول ٢٠٢١.

وعلى غرار السنتين السابقتين للأزمة الاقتصادية، 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 بالمؤونة الواجب تكوينها على أرصدة المصارف العاملة في لبنان وفروقات سعر صرف الدولار الأميركي أو الليرة اللبنانية وجميعها أمور متعلقة بالوضع الإقتصادي 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

تواصل الشركة جهودها في مواجهة التحديات الجسيمة التي تواجه القطاعات التجارية والاقتصادية بشكل عام وهي حالياً في حالة ترقب بانتظار تحسن اقتصادي مرتقب. وتتمتع الشركة بسيولة نقدية مرتفعة وصفر دين للمصارف بالإضافة إلى أنها قامت بتخفيض حجم مصاريفها العمومية لتتماشى مع الظروف والأوضاع الاستثنائية التي تمر بها البلاد.

كل هذه الأمور تحفز بشكل إضافي سعر تداول السهم في بورصة بيروت وتضع الشركة في موقع متميز وجهوزية تامة لأعاده إطلاق الدور الرائد لمنطقة وسط بيروت، فور توفر الظروف السياسية والاقتصادية الملائمة، وعودتها منطقة نموذجية مميزة للأعمال والتجارة والسكن والترفيه.


