

تقرير مجلس الإدارة للعام ٢٠٢٢  
كانون الأول ٢٠٢٣

بالرغم من التحديات الاقتصادية والمالية الكبيرة ومن الأوضاع غير المستقرة، تمكنت الشركة في العام ٢٠٢٢ من تحقيق مبيعات محدودة بحوالي ٣٠ مليون د.أ. ومن تحسين إيراداتها التأجيلية عما كانت في العام السابق لتصل إلى حوالي ٣١ مليون د.أ.، الأمر الذي أدى إلى انخفاض في صافي الخسائر التي بلغت ١١،١ مليون دولار بالمقارنة مع ٢١،٥ مليون د.أ. في نهاية العام ٢٠٢١. وبلغت الخسائر ٥،٢ مليون دولار في النتائج المالية المدققة المجمعة للعام ٢٠٢٢. وتعود أسباب استمرار الخسائر أساساً إلى عدم التمكن من تحقيق مبيعات عقارية مبرمة بقيمة حوالي ٣٩ مليون د.أ. بسبب التأخر في إنجاز معاملاتها الادارية لدى الدوائر الرسمية المعنية. ومن أسباب الخسارة أيضاً، الأزمة المالية والوضع الاقتصادي والسياسي غير المستقر والتضخم المرتفع وتعدد أسعار الصرف وتأثيراتها على احتساب النتائج المالية.

وقد باشرت الشركة في النصف الثاني من العام ٢٠٢٣ ببرنامج إعادة إحياء أسواق بيروت والمناطق المحيطة بها وتنشيط الحركة التجارية فيها بحيث جرى توقيع عقود تأجير لمعظم الوحدات التجارية في الأسواق. وتأمل الشركة أن أسواق بيروت سوف تستعيد عافيتها وحيويتها تدريجياً خلال العام ٢٠٢٤ الأمر الذي سينعكس ايجاباً على كامل وسط مدينة بيروت ويؤدي إلى تحسن ملحوظ في إيرادات الشركة من الإيجارات في السنوات المقبلة.

ونلخص أنشطة الشركة في العام ٢٠٢٢ كما يلي:

١- أعمال البنية التحتية وأشغال الأراضي

أنجزت الشركة في 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 موجباتها الملحوظة في الاتفاقية المبرمة مع الدولة اللبنانية باستثناء أشغال ترتيب الحديقة العامة في المنطقة المستحدثة وأشغال ترتيب ساحة الشهداء والتي ستبدأ أشغال تنفيذها بعد موافقة مجلس الانماء والاعمار على التصاميم الأولية الموضوعه لهما.

٢- مشاريع التطوير العقاري

تتابع الشركة أشغال مشروع المجمع التجاري الكبير department store ضمن أسواق بيروت التي بدأت أواخر 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 إنجاز أشغال المشروع في العام ٢٠٢٥.

# سوليدير

## ٣- إدارة وتشغيل الأملاك

تجهد الشركة إلى استمرارية الحفاظ على المظهر الخارجي المتميز واللائق وجودة الأبنية المنجزة في منطقة وسط بيروت، وذلك بالتنسيق مع المطورين العقاريين ومع الشاغلين في منطقة وسط بيروت.

وتقوم الشركة من خلال جهازها التقني بتشغيل وصيانة أملاكها التي تشمل أسواق بيروت ومبنى الاسكوا ومجمع السفارات وغيرها من الأبنية. ومن جهة أخرى 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.

كما 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.

## ٤- سوليدير انترناشيونال بي إل سي

تملك شركة سوليدير حاليا حوالي ٤٢% من أسهم سوليدير انترناشيونال بي إل سي المتداولة بها.

وتبلغ مجموع موجودات شركة سوليدير انترناشيونال بي إل سي المجمعة حوالي ٩١٣ مليون د.أ. كما تبلغ القيمة الدفترية للسهم حوالي ٨٨ د.أ. بحسب الحسابات المجمعة للعام ٢٠٢٢، وليس على شركة سوليدير انترناشيونال بي إل سي أية ديون.

تنوزع توظيفات شركة سوليدير انترناشيونال بي إل سي في مشاريعها في منطقة الزوراء في الإمارات العربية المتحدة وفي كل من الرياض وجدة في المملكة العربية السعودية وفي لبنان.

## ٥- 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 ٢٠٢٢، كانت الشركة تملك حوالي ١,٢٥ مليون متر مربع من المساحات المبنية الصافية المعدة للبيع أو للتطوير والتي لا تقل قيمتها بحسب الأسعار الراجحة حاليا عن مليارين وخمسمائة مليون دولار أميركي كما تملك الشركة حالياً محفظة من الأملاك المبنية المميزة، تشمل الجزء الجنوبي من أسواق بيروت ومجمع صالات السينما وغيره من الأبنية والمشاريع المؤجرة تقدر قيمتها الإجمالية بحوالي مليار دولار أميركي بحسب الأسعار الراجحة حالياً.

وتملك الشركة حوالي ٤٢٪ من رأسمال شركة سوليدير انترناشيونال بي إل سي ولا تقل القيمة المقدرة لهذا الاستثمار عن ٤٢٥ مليون دولار أميركي بحسب التقييم العادل للمشاريع الحالية.

كما تملك الشركة محفظة من أسهمها بقيمة دفترية تبلغ حوالي ٧٥,٤ مليون دولار أميركي وسيولة نقدية تبلغ حوالي ٦٢,٢ مليون دولار أميركي كما في نهاية ٢٠٢٢.

٦- النتائج المالية:

وتظهر النتائج المالية المدققة المستقلة للشركة عن العام ٢٠٢٢ خسائر بلغت حوالي ١١,١ مليون دولار أميركي بالمقارنة مع ٢١,٥ مليون دولار أميركي في العام ٢٠٢١، وخسائر بلغت حوالي ٥,٢ مليون دولار أميركي في البيانات المالية المجمعة.

وقد انخفضت إيرادات بيع الأراضي إلى ٢٩,٦ مليون دولار أميركي بالمقارنة مع ٨٥,٢ مليون دولار أميركي في العام ٢٠٢١، أما مجموع المداخيل من الايجارات فقد تحسنت في العام ٢٠٢٢ لتصل إلى ٣١,٤ مليون دولار أميركي على الرغم من استمرار إغلاق معظم المؤسسات التجارية العاملة في وسط بيروت نتيجة الأوضاع الاقتصادية التي بدأت سنة ٢٠١٩ والتي تفاقمت مع تداعيات جائحة مرض الـ Covid 19 والانفجار المشؤوم في آب من العام ٢٠٢٠ والأوضاع العامة غير المستقرة في البلاد.

ومن جهة أخرى، استمرت الشركة في سياسة تخفيض النفقات العمومية والادارية خاصة من خلال تقليص المصاريف التشغيلية والادارية وعصر النفقات بحيث انخفض عدد العاملين في الشركة بشكل كبير إلى ٢١٩ أجير في نهاية العام ٢٠٢٢ بالمقارنة مع ٤٤١ أجير في نهاية العام ٢٠٢١. وقد قامت الشركة بتسديد تعويضات إضافية لجميع الذين تركوا خدمتهم لديها وكذلك بتطبيق التعديلات على الرواتب والتقديمات الاجتماعية التي تم إقرارها للأجراء الذين ما زالوا بخدمتها، وهو ما أدى إلى زيادة في المصاريف الادارية والعمومية التي بلغت ٤٠,٧ مليون دولار أميركي في العام ٢٠٢٢، علماً أنه من المتوقع أن تشهد هذه المصاريف إنخفاضاً إضافياً ملحوظاً في السنوات المقبلة مع تقليص عدد الأجراء.

وفي نهاية العام ٢٠٢٢، أقل سعر السهم فئة (أ) على سعر ٦٠,٩ د.أ. للسهم الواحد والسهم فئة (ب) على سعر ٦٠,٣٥ د.أ. للسهم الواحد. وفي ٣٠ تشرين الثاني ٢٠٢٣، أقل سعر السهم فئة (أ) على سعر ٦٧,٠٥ د.أ. للسهم الواحد والسهم فئة (ب) على سعر ٦٧,٥٥ د.أ. للسهم الواحد.

وعلى غرار السنوات السابقة 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 الى لحظه في تقرير مفوضي المراقبة كما هي الحال مع جميع الشركات الكبرى العاملة في لبنان، بالإضافة الى نقاط متعلقة بالمؤونة الواجب تكوينها على أرصدة المصارف العاملة في لبنان وفروقات سعر صرف الدولار الأميركي أو الليرة اللبنانية وجميعها أمور متعلقة بالوضع الاقتصادي والنقدي الاستثنائي في لبنان.

## ٧- مدة الشركة

لقد سبق لمجلس الوزراء أن وافق منذ العام ٢٠٠٥ 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.

## ٨- سياسة الشركة المستقبلية

تتمتع الشركة بسيولة نقدية مرتفعة وصفر دين للمصارف بالإضافة الى انها قامت بتخفيض حجم مصاريفها العمومية لتتماشى مع الظروف والأوضاع الاستثنائية التي تمر بها البلاد. وتواصل الشركة بذل جهودها الحثيثة في مواجهة التحديات الكبيرة الخارجة عن ارادتها وانعكاساتها السلبية على النشاط الاقتصادي وذلك لتحقيق موضوعها في تطوير منطقة وسط بيروت وفي الحفاظ على حقوق المساهمين فيها.

وتشكل مقومات الشركة المتنوعة الركيزة الأساسية لمتانة الشركة ماليا واقتصاديا وتساهم السياسات الحكيمة والمحافظة المتبعة في استمرار الشركة بنأدية دورها المميز في إعادة الحياة التجارية إلى منطقة وسط بيروت لتعود منطقة نموذجية للأعمال والتجارة والسكن والترفيه.

\*\*\*\*\*