

## تقرير مجلس الإدارة للعام ٢٠١٩ حزيران ٢٠٢٠

شهد العام ٢٠١٩ استمراراً في تراجع النشاط التجاري والاستثماري في مجمل القطاعات الاقتصادية في لبنان، والذي عاد وتأثر بشكل كبير في التطورات الكبيرة والمتسارعة التي بدأت في تشرين الأول ٢٠١٩ والتي أدت إلى شبه شلل تام في جميع القطاعات تزايد بشكل ملحوظ مع انتشار وباء الكورونا في مطلع العام ٢٠٢٠ عالمياً.

وتجهد إدارة الشركة في مواجهة التحديات الجديدة وفي العمل على التأقلم مع الأوضاع الاستثنائية السائدة بحيث تابعت بنجاح تطبيق سياسة البيع العقارية التي كانت قد بدأتها، منذ بداية العام ٢٠١٩. وقد أدت هذه السياسة إلى تحقيق نتائج مالية إيجابية ملموسة انعكست في تحسين ميزانيتها العمومية وبياناتها المالية وفي إطفاء معظم ديونها المصرفية وبالتالي الحفاظ على حقوق المساهمين فيها. ولقد أعادت الشركة مؤخراً النظر في سياسة البيع لجهة رفع أسعار وشروط البيع بما يتماشى مع تحسن السوق العقاري ومتغيراته.

وتظهر النتائج المالية المدققة للشركة عن العام ٢٠١٩ تحقيق أرباحاً صافية بلغت حوالي ٦٣,٢ مليون دولار أميركي بالمقارنة مع خسائر بلغت حوالي ١١٢ مليون د.أ. في العام ٢٠١٨. وقد نتجت هذه الأرباح من إيرادات المبيعات العقارية المحققة في العام ٢٠١٩ والتي بلغ مجموعها حوالي ٢٣٤,٥ مليون د.أ. (نتيجة عن حوالي ١٦١ الف متر مربع مبني). وتجدر الإشارة إلى أن الشركة قامت بإبرام عقود بيع عقارية جديدة في النصف الأول من العام ٢٠٢٠ بقيمة إجمالية بلغت حوالي ٣٥٤ مليون د.أ. كما حافظت الشركة على إجمالي الإيرادات الناتجة عن الإيجارات بإجمالي قدره حوالي ٥٣,٣ مليون دولار أميركي بالمقارنة مع ٥٦,٨ مليون عن العام ٢٠١٨.

كما انخفضت مديونية الشركة للمصارف بشكل ملحوظ بحيث بلغت حوالي ٢٠٤ مليون د.أ. كما في نهاية العام ٢٠١٩ أي بانخفاض ٢٧٩ مليون د.أ. عن نهاية العام ٢٠١٨. وتبعاً لانخفاض المديونية لدى المصارف وتوقع إطفائها كلياً في العام ٢٠٢٠ فمن المتوقع تدني كلفة القروض والفوائد المصرفية بشكل جوهري في بيانات الشركة المالية للعام ٢٠٢٠.

ولا تزال الشركة تتمتع بموجودات ذات قيمة مرتفعة تتمثل بمخزونها من الأراضي المتبقية المعدة للبيع أو التطوير التي تتكون من حوالي ١,٥ مليون متر مربع مبني ومحفظة من الأملاك المبنية والمنتجة للإيجار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ والتي تقدر قيمتها السوقية بحوالي ١,٢٧ مليار دولار، ومحفظة من السندات المالية من عقود بيع عقارية سابقة بقيمة ١٠٧ مليون دولار وسيولة نقدية بحوالي ١٩,٢ مليون دولار، بالإضافة إلى القيمة الدفترية لاستثماراتها في الشركات التابعة التي تبلغ حوالي ٢٤٠ مليون دولار وذلك كما في نهاية العام ٢٠١٩.

ولقد استمرت الشركة في سياسة تخفيض النفقات العمومية والإدارية بحيث انخفضت بشكل ملحوظ في العام ٢٠١٩ إلى مجموع ٢١,٩ مليون د.أ. بالمقارنة مع ٢٩,٧ مليون د.أ. في العام ٢٠١٨ أي بنسبة ٢٦٪ مقارنة مع السنة السابقة.

ونلخص أنشطة الشركة في العام ٢٠١٩ كما يلي:

## ١- أعمال البنية التحتية وأشغال الأراضي

أنجزت الشركة في آذار من العام ٢٠٢٠ الأشغال العائدة للمرفأ السياحي الشرقي وقد باشر مجلس الإنماء والإعمار إجراءات الاستلام وفق الأصول المتبعة. وتجدر الإشارة إلى أن الشركة أنجزت جميع أشغال البنية التحتية المتوجبة عليها بموجب الاتفاقية المبرمة مع الدولة في العام ١٩٩٤ باستثناء أشغال ترتيب ساحة الشهداء التي تنتظر اتخاذ القرارات الإدارية المناسبة بخصوص تنفيذ المرائب السفلية تحتها وأشغال الحديقة العامة في المنطقة المستحدثة والتي باشرت الشركة بإعداد الدراسات الخاصة بتصميمها.

وبذلك تكون الشركة قد استكملت تنفيذ الغالبية العظمى من موجباتها الملحوظة في الاتفاقية المبرمة مع الدولة والمصدقة بالمرسوم ٩٤/٥٦٦٥.

## ٢- مشاريع التطوير العقاري

نتيجة الظروف الصعبة التي تمر بها البلاد، قامت الشركة بتأجيل تنفيذ جميع مشاريعها العقارية التطويرية المقررة سابقاً في منطقة وسط بيروت إلى حين تحسن الظروف العامة في لبنان والمنطقة، باستثناء مشروع المجمع التجاري الكبير ضمن أسواق بيروت الذي بدأت أشغال بنائه منذ العام ٢٠١٨ وهو من تصميم المهندسة العالمية الراحلة زهى حديد والذي سيشكل علامة معمارية فارقة في وسط بيروت. وتجري حالياً أشغال استكمال تنفيذ الواجهات الخارجية للبناء ومن المتوقع انجازها خلال الأشهر القليلة القادمة علماً أن الكلفة اللازمة لإنجاز الأعمال لا تزيد عن ٤ مليون دولار.

## ٣- 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.

## ٤- 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.



## ٥- 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.

## ٦- 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.

## ٧- موجودات الشركة:

تتميز شركة سوليدير بمتانة وضعها المالي المرتكز على موجودات عقارية متنوعة ذات قيمة عالية ومرتفعة على الرغم من الظروف الاستثنائية التي تمر بها البلاد. مع نهاية العام ٢٠١٩، لا تزال الشركة تملك حوالي ١,٥ مليون متر مربع من المساحات المبنية الصافية المعدة للبيع أو للتطوير والتي لا تقل قيمتها بحسب الأسعار الراجحة حالياً عن ٣,٣ 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 ١,٢٧ 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 ٢١٧ مليون دولار علماً أن القيمة المقدرة لهذا الاستثمار لا تقل عن ٤٠٠ مليون دولار بحسب التقييم العادل للمشاريع الحالية، في حين تبلغ قيمة حقوق المساهمين في شركة سوليدير انترناشونال حالياً حوالي ٩٣٠ مليون دولار. وتبلغ الأرباح المجمعة المتراكمة غير الموزعة حوالي ٢٤٦ مليون د.أ. فيما تم تسديد جميع ديون الشركة كما في نهاية العام ٢٠١٩.

وتجدر الإشارة إلى أن شركة سوليدير انترناشونال قامت في العام ٢٠١٩ بإعادة شراء حوالي ٨٪ من أسهمها من خلال عمليتين في تموز وكانون الأول من العام ٢٠١٩ وذلك بسعر ٨٣ و ٨٥ د.أ. للسهم الواحد. وقد شاركت شركة سوليدير ببيع حصتها من العمليتين بحيث استردت



سوليدير حوالي ٢٨,٥ مليون د.أ. وهو يمثل ٨% من أسثمارها في شركة سوليدير انترناشونال بالإضافة الى العلاوة المحققة على إعادة الشراء (share buy-back).

كما تملك الشركة سندات مالية بما فيها الجزء الذي تملكه في محفظة التسنيد بقيمة صافية تبلغ حوالي ١١٥ مليون دولار تستحق في السنوات المقبلة، بالإضافة إلى سيولة نقدية تبلغ حوالي ١٩ مليون د.أ. وتسهيلات وقروض مصرفية انخفضت إلى حوالي ٢٠٤ مليون دولار كما في نهاية ٢٠١٩.

## ٨- النتائج المالية:

حققت الشركة في العام ٢٠١٩ أرباحا بلغت ٦٣,٢ مليون د.أ. بحسب البيانات المالية المستقلة و٤٩ مليون د.أ. بحسب البيانات المالية المجمعة. وقد نتجت هذه الأرباح بشكل أساسي من المبيعات العقارية المحققة في العام ٢٠١٩ والتي بلغت إيراداتها حوالي ٢٣٤,٥ مليون د.أ. ومن المتوقع أن تحقق الشركة إيرادات عقارية من المبيعات العقارية المحققة في العام ٢٠٢٠ بما يزيد عن ٣٥٤ مليون دولار.

أما مجموع المداخل المجمعة من الأيجارات والخدمات فقد انخفضت من ٦٣,٦ إلى ٦٠,٩ مليون دولار في العام ٢٠١٩ نتيجة تراجع الحركة التجارية وإقفال عدد من المؤسسات التجارية. ومن المتوقع انخفاض مداخل الأيجارات بشكل أكبر في العام ٢٠٢٠ 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.

ومن جهة أخرى واصلت الأعباء والكلفة التشغيلية المجمعة لمحفظه المباني والعقارات المؤجرة انخفاضها من ٢٣,٢ إلى ٢٠,٢ مليون دولار، وهي تشمل الضرائب والاستهلاكات ومصاريف الصيانة والتشغيل والكهرباء والإدارة.

وقد انخفض مجموع قروض وتسهيلات الشركة المصرفية إلى مستوى ٢٠٤ مليون د.أ. في نهاية العام ٢٠١٩. ومن المتوقع أن تحقق الشركة سيولة مصرفية تزيد عن ١٠٠ مليون د.أ. مع نهاية العام ٢٠٢٠ لتمكينها من الاستمرار في تنفيذ موجباتها والتزاماتها النقدية في ظل الظروف الاستثنائية التي تشهدها البلاد.

وقد أقل سعر السهم (أ) على سعر ٧,٣ د.أ. والسهم (ب) على سعر ٧,٢٩ دولاراً أميركياً للسهم الواحد في نهاية العام ٢٠١٩.

ونظراً إلى أن الأرباح المحققة في العام ٢٠١٩ تطفى جزءاً كبيراً من الخسائر المتراكمة من الأعوام السابقة، فإن مجلس الإدارة يقترح تدوير أرباح العام ٢٠١٩ إلى العام المقبل.



## 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 في حال عدم تمكنها من إنجاز جميع أهدافها قبل انتهاء مدتها.

## ١٠- سياسة الشركة المستقبلية

بعد نجاح سياسة البيع التي اعتمدها الشركة منذ بداية العام ٢٠١٩ 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 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.

\*\*\*\*\*

