

تقرير مجلس الإدارة للعام ٢٠٢٣ تشرين الثاني ٢٠٢٤

جهدت الشركة في العام ٢٠٢٣ في تنفيذ برنامجها لإعادة النشاط إلى منطقة وسط بيروت وخاصة من خلال تفعيل إعادة إحياء أسواق بيروت والمناطق المحيطة بها وذلك بهدف تنشيط الحركة التجارية فيها بحيث جرى استقطاب ماركات وأسماء ذات شهرة عالمية وتم توقيع عقود تأجير لما يزيد عن ٨٠% من الوحدات التجارية في الأسواق مع حلول منتصف العام ٢٠٢٤. وبالفعل بدأت أشغال تأهيل وإعداد معظم الوحدات التجارية في أسواق بيروت لتبشر نشاطها التجاري قبل نهاية العام ٢٠٢٤، غير أن العدوان الأخير على لبنان ترك آثاراً سلبية كبيرة على تقدم الأعمال وهو ما قد يؤدي إلى تأخر استعادة الأسواق التجارية لعافيتها وحيويتها.

ومع نهاية العام ٢٠٢٣ سجلت النتائج المالية المجمعة والمدققة للشركة خسارة صافية بلغت ١٥،١ مليون دولار فيما سجلت النتائج المالية المستقلة والمدققة للشركة خسائر صافية بلغت ٣٦،٨ مليون دولار. وتعود أسباب الخسائر إلى شبه انعدام في البيوعات العقارية وإلى انخفاض إيرادات الإيجارات نتيجة استمرار تردي الأوضاع العامة والاقتصادية في لبنان، هذا بالإضافة إلى استمرار تعدد أسعار الصرف وتأثيراتها على احتساب النتائج المالية.

وفي ظل الأوضاع الصعبة التي تمر بها البلاد، حرصت الشركة على الحفاظ على مقوماتها المالية المتينة من خلال سيولة نقدية عالية نسبياً بلغت حوالي ٦٢،٣ مليون دولار أميركي ومن خلال تعزيز محفظتها من أسهم الشركة بحيث بلغ مجموع الأسهم المملوكة حوالي ٤،٥ مليون سهم كما في نهاية العام ٢٠٢٣ وارتفعت إلى ٥،٣ مليون سهماً كما في تشرين الأول من العام ٢٠٢٤. ولا تزال الشركة تملك مخزوناً من الأراضي القابلة للتطوير بمساحة مبنية صافية تبلغ ١،٢٥ مليون متر مربع بالإضافة إلى ممتلكات عقارية مبنية بقيمة سوقية لا تقل حالياً عن ثلاثة مليارات وخمسمائة مليون دولار أميركي فضلاً عن استثمارها في شركة سوليدير انترناشونال والذي يبلغ قيمته السوقية حالياً حوالي ٤٥٠ مليون دولار أميركي. كما واصلت الشركة برنامجها لتخفيض مصاريفها الإدارية والعمومية بحيث انخفضت في العام ٢٠٢٣ إلى ١٩،٥ مليون من ٤٠،٧ مليون دولار في العام ٢٠٢٢.

وتأمل الشركة بتحسّن الأوضاع العامة قريباً وهو ما سينعكس إيجاباً على الشركة إن لجهة استعادة الأسواق التجارية لعافيتها ولنشاطها الطبيعي ولجهة عودة الاستثمارات في القطاع العقاري في المنطقة.

ونلخص أنشطة الشركة في العام ٢٠٢٣ كما يلي:

١- أعمال البنية التحتية وأشغال الأراضي

أنجزت الشركة القسم الأكبر من موجباتها المتعلقة بالبنية التحتية، بحيث لا تزال بعض الأشغال قيد الدراسة أو التنفيذ ومنها 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. قامت الشركة في تموز ٢٠٢٤ بتلقيم أشغال استكمال البناء وترميم الواجهات الخارجية للبناء المتضررة بشكل جوهري من جراء انفجار مرفأ بيروت، ومن المتوقع إتمام انجاز هذه الأشغال خلال العام ٢٠٢٦.

٣- إدارة وتشغيل الأملاك

تقوم الشركة من خلال جهازها التقني بتشغيل وصيانة أملاكها التي تشمل أسواق بيروت ومبنى الاسكوا ومجمع السفارات وغيرها من الأبنية. كما تعمل الشركة بالتنسيق مع المطورين العقاريين ومع الشاغلين في منطقة وسط بيروت على الحفاظ على المظهر الخارجي المتميز وعلى جودة الأبنية المنجزة في منطقة وسط بيروت.

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 الفاير اوبتيك 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.

وتبلغ مجموع موجودات شركة سوليدير انترناشيونال بي إل سي المجمعة حوالي ٩٧٩ مليون د.أ. كما تبلغ القيمة الدفترية للسهم حوالي ٩٤ د.أ. بحسب الحسابات المجمعة للعام ٢٠٢٣، وليس على شركة سوليدير انترناشيونال بي إل سي أية ديون.

تتوزع 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 ملموسة على الرغم من الظروف الاستثنائية التي تمر بها البلاد. في نهاية العام ٢٠٢٣، لا تزال 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 حاليا 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 ٤٥٠ مليون دولار أميركي بحسب التقييم العادل للمشاريع الحالية.

كما تملك الشركة سيولة نقدية تبلغ حوالي ٦٢,٣ مليون دولار أميركي كما في نهاية العام ٢٠٢٣، بالإضافة الى محفظة من أسهمها بلغ مجموعها في نهاية العام ٢٠٢٣ حوالي ٤,٥ مليون سهماً من الفئتين "أ" و "ب" بقيمة دفترية بلغت قيمتها في نهاية العام ٢٠٢٣ حوالي ١٣٤ مليون دولار أميركي نقدي أو بقيمة سوقية بلغت قيمتها في نهاية العام ٢٠٢٣ حوالي ٤٠٠ مليون دولار أميركي مصرفي (بحسب تعاملات بورصة بيروت لأسهم الشركات المدرجة). ومع نهاية تشرين الأول ٢٠٢٤ ارتفع مجموع عدد أسهمها في محفظة الشركة الى حوالي ٥,٣ مليون سهم من الفئتين "أ" و "ب"

٦- النتائج المالية:

وتظهر النتائج المالية المدققة المستقلة للشركة عن العام ٢٠٢٣ خسائر بلغت حوالي ٣٦,٨ مليون دولار أميركي بالمقارنة مع ١١,١ مليون دولار أميركي في العام ٢٠٢٢، وخسائر بلغت حوالي ١٥,١ مليون دولار أميركي في البيانات المالية المجمعة. وتعود الخسارة بشكل اساسي نتيجة الأوضاع الأمنية السائدة غير المستقرة والأزمة المالية المستمرة.

وقد انخفضت إيرادات بيع الأراضي إلى ٥ مليون دولار أميركي بالمقارنة مع ٢٩,٦ مليون دولار أميركي في العام ٢٠٢٢، أما مجموع المداخيل من الاجارات فقد بلغت في العام ٢٠٢٣ مبلغ ٢٦,٧ مليون دولار أميركي بسبب استمرار إغلاق معظم المؤسسات التجارية العاملة في وسط بيروت نتيجة الأوضاع الاقتصادية التي بدأت سنة ٢٠١٩ والتي تفاقمت مع نداعيات جائحة مرض الـ Covid 19 والانفجار المشؤوم في آب من العام ٢٠٢٠ والأوضاع الأمنية السائدة غير المستقرة في البلاد.

ومن جهة أخرى، استمرت الشركة في سياسة تخفيض النفقات العمومية والإدارية التي انخفضت في العام ٢٠٢٣ بشكل ملحوظ الى ١٩,٥ مليون من ٤٠,٧ مليون دولار أميركي في العام ٢٠٢٢.

وفي نهاية العام ٢٠٢٣، أقل سعر السهم فئة (أ) على سعر ٨٩,١ د.أ. للسهم الواحد والسهم فئة (ب) على سعر ٨٩,٩٥ 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 الإقتصادي 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 وبخلو ميزانيتها العمومية من أي دين لصالح المصارف، بالإضافة الى ان الشركة قامت بتخفيض حجم مصاريفها العمومية بشكل ملحوظ 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.

وتشكّل مقومات الشركة المتنوعة الركيزة الأساسية لمتانة الشركة مالياً واقتصادياً وتساهم السياسات الحكيمة والمحافظة المتبعة في استمرار الشركة بتأدية دورها المميز في إعادة الحياة التجارية إلى منطقة وسط بيروت لتعود منطقة نموذجية للأعمال والتجارة والسكن والترفيه.
