

رد شركة سوليدير على مقال جريدة الأخبار بتاريخ 10 حزيران 2019

"سوليدير غارقة في لملمة خسائرها"

عملاً بأحكام قانون المطبوعات، تطلب شركة سوليدير منكم نشر الرد التالي في العدد الصادر يوم غد الثلاثاء الواقع في 11 حزيران 2019 تعقيباً على المقال الذي نشرته صحيفتكم بتاريخ 10 حزيران 2019 بعنوان: "سوليدير غارقة في لملمة خسائرها".

نشرت جريدة الأخبار مقالاً يستنتج أن سوليدير غارقة في لملمة أوضاعها المالية المتدهورة وأن أحوال الشركة مزرية. وبهذا الصدد فإن شركة سوليدير تنفي نفيها قاطعاً ما ورد في جريدة الأخبار "أن أوضاع الشركة متدهورة" ولا ترى من هذا المقال إلا إستنتاجات خاطئة.

تحليل النتائج السنوية لعام 2018 :

نذكر بأن الشركة نشرت بياناتها المالية المستقلة للعام 2018 وهي تظهر خسارة دفترية بقيمة 112 مليون دولار نتيجة السياسات الإحترازية المعتمدة وهي ناتجة بمعظمها عن مؤونات "دفترية" محتملة "محقة" أو "غير محقة Unrealized" تماشياً مع متطلبات معايير البيانات المالية الدولية ومبدأ "التحفظ conservatism" والذي يتطلب تكوين مؤونات جوهرية في ظل التحديات التي يواجهها القطاع العقاري في لبنان عامة. وتؤكد الشركة على أن سياستها الإحترازية في تكوين المؤونات في ظل تراجع الأسواق العقارية هي السياسة الأفضل وتتماشى مع سياسات التحفيز التي إعتمدها الشركة مع المستثمرين في هذه الفترة.

كما بلغت خدمة الدين نتيجة إرتفاع الفوائد في الأسواق المحلية حوالي 34 مليون دولار أميركي. وكانت نتيجة العمليات التشغيلية الصافية، في حال عدم إحتساب المؤونات والإحتياطات والفوائد والأرباح المعكوسة المسجلة عن بيوعات عقارية سابقة، ربحاً بقيمة 2.5 مليون دولار.

تأكيداً على متانة وضع الشركة السليم، إستطاعت الشركة خلال النصف الأول من عام 2019 تحقيق مبيعات تزيد عن 200 مليون دولار. وستظهر نتائج هذه المبيعات خلال العام 2019.

القروض والتسهيلات المصرفية :

قامت الشركة منذ بداية العام 2018 بتخفيض مديونيتها تجاه المصارف. ومن المتوقع أن تنخفض القروض المصرفية الى ما دون 250 مليون قبل نهاية العام 2019 نتيجة المبيعات المحقة حتى تاريخه. كما من المتوقع أن تحقيق أية مبيعات إضافية خلال النصف الثاني من العام 2019 سيؤدي الى إنخفاض إضافي في القروض المصرفية.

وقد إستمرت الشركة أيضاً خلال العام 2018 بإعادة جدولة قروض وتسهيلات مصرفية مختلفة لجهة تعديل تواريخ إستحقاقها من قصيرة الأجل إلى إستحقاقات بعيدة الأجل وذلك مع مراعاة التطور الحاصل على نسب الفوائد المعمول بها حالياً.

كذلك إعتمدت الشركة سياسة التعجيل في تسديد الجزء الآخر توفيراً لكلفة الفوائد المرتفعة في الأسواق المالية.

الديون (المطلوبات) في نهاية عام 2018:

خلافاً لما ذكر أن مطلوبات الشركة قد بلغت 750 مليون دولار أميركي في نهاية العام 2018، قامت الشركة منذ بداية العام 2018 بتخفيض مجموع المطلوبات بقيمة حوالي 112 مليون دولار أميركي حيث وصلت الى حوالي 695 مليون دولار أميركي كما في نهاية العام 2018 لتصل الى حوالي 550 مليون دولار في نهاية أيار 2019. ومن المتوقع مع إستمرار سياسة الشركة الإحترازية أن تنخفض المطلوبات الى حوالي 450 مليون دولار أميركي في نهاية العام 2019.

وتتكون المطلوبات البالغة حوالي 695 مليون دولار في نهاية العام 2018 من قروض مصرفية بمبلغ حوالي 484 مليون دولار (والتي سوف تنخفض الى ما دون 250 مليون دولار قبل نهاية العام 2019) وأنصبة أرباح غير مدفوعة بحوالي 60 مليون دولار وإيرادات مؤجلة بحوالي 31 مليون دولار (سوف يتم إدراجها كإيرادات عند تحققها) وذمم دائنة غير مستحقة الدفع بحوالي 121 مليون دولار (وهي تتضمن أرصدة متعهدين وضرائب ورسوم دفع الجزء الأكبر منها خلال العام 2019 كما تتضمن مؤونات طويلة الأجل وغير مستحقة الدفع بحوالي 40 مليون دولار).

يهم الشركة ان توضح أن في نهاية العام 2018 بلغت نسبة مجموع المطلوبات مقابل مجموع الأصول الى 30% وهي نسبة تعتبر متدنية جداً في الشركات العقارية. أما الكلام عن أن نسبة المطلوبات قد وصلت الى ضعفي الأصول أو ربما ثلاثة أضعاف فهذا الأمر غير صحيح ومضلل.

الموجودات والمقومات:

لا تزال الشركة تتمتع بموجودات ذات قيمة مرتفعة تتمثل بمخزونها من الأراضي المتبقية المعدة للبيع أو التطوير التي تتكون من حوالي 1,7 مليون متر مربع مبني في نهاية العام 2018 تقدر قيمتها وبحسب دراسة تقييمية قامت بها إحدى المؤسسات المالية المتخصصة بتكليف من الشركة بما يزيد عن 5 مليارات دولار ومحفظة من الأملاك المبنية والمنتجة للإيجار.

وتؤكد الشركة أنها ستواصل تحفيز إيرادات الإيجارات والخدمات والإستمرار بتخفيض المصاريف التشغيلية والعمومية وتخفيض مصاريف الفوائد والتمويل الناتجة عن أطفاء الدين، الأمر الذي يضع الشركة في موقع سليم قابل لتوزيع أنصبة أرباح حتي في حال إنعدام مبيعات العقارات. وستواصل الشركة العمل على تحقيق بيوعات جديدة في الفترات القادمة الأمر الذي يؤدي الى توزيع أرباح إضافية.

لذلك ستستمر سياسة الشركة في تخفيض المصاريف وتسديد قروضها بالكامل، الأمر الذي ينعكس بشكل إيجابي على الميزانية العمومية للشركة وبيان الدخل ويمكنها من توزيع أرباح على المساهمين فور الإنتهاء مما سبق.