

رد شركة سوليدير على تقرير الـ MTV بتاريخ 12 حزيران 2019

"الوضع المالي لشركة سوليدير"

عرضت محطة الـ MTV في نشرة أخبارها المسائية بتاريخ 12 حزيران 2019 تقريراً يستنتج أن "الوضع المالي لشركة سوليدير متأزم وأن الاجراءات الادارية لم تفلح في وقف التراجع المالي".

وبهذا الصدد فإن شركة سوليدير وحرصاً منها على تبيان الحقيقة وضحض الإشاعات التي تستهدف شركة من أكبر الشركات العقارية في المنطقة وتنعكس سلباً على الإقتصاد الوطني، تنفي نفياً قاطعاً ما ورد في التقرير أن "الوضع المالي لشركة سوليدير متأزم" ولا ترى من هذا المقال إلا إستنتاجات خاطئة ناتجة عن تحليل سطحي للبيانات المالية.

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 "محققة" أو "غير محققة 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 بشكل عام. وتؤكد الشركة على أن سياستها الإحترازية في تكوين المؤونات في ظل تراجع الأسواق العقارية هي السياسة الأفضل وتتماشى مع سياسات التحفيز التي إعتمدتها الشركة مع المستثمرين في هذه الفترة. يذكر أن نتيجة العمليات التشغيلية الصافية، في حال عدم إحتساب المؤونات والإحتياطات والفوائد والأرباح المعكوسة المسجلة عن بيوعات عقارية سابقة، هي ربحاً بقيمة 2.5 مليون دولار.

بالرغم من الخسائر نتيجة ظروف الأسواق العقارية، وتأكيداً على متانة وضع الشركة، إستطاعت الشركة خلال النصف الأول من عام 2019 من 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 بما يزيد عن 220 مليون دولار حرصاً منها على تخفيض خدمة الدين في ظل إرتفاع كلفة الفوائد في الأسواق المالية. وسوف تستمر الشركة في هذه السياسة الإحترازية من خلال التعجيل في تسديد القروض المصرفية مما ينعكس وفاقاً في كلفة الفوائد وينعكس بشكل ايجابي على بيان الدخل. ومن المتوقع أن تتخفض القروض المصرفية الى ما دون 250 مليون قبل نهاية العام 2019 نتيجة المبيعات المحققة حتى تاريخه. كما من المتوقع أن تحقيق أية مبيعات إضافية خلال النصف الثاني من العام 2019 سيؤدي الى إنخفاض إضافي في القروض المصرفية.

الديون (المطلوبات) في نهاية عام 2018:

خلافًا 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 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) ودمم 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 والتسديد المبكر للقروض المصرفية، الأمر الذي ينعكس بشكل إيجابي على الميزانية العمومية للشركة وبيان الدخل ويضع الشركة في موقع أفضل وقابل لإعادة توزيع أنصبة أرباح على المساهمين فور إتمامه حتى في حال إنعدام مبيعات العقارات. وتؤكد الشركة أنها ستواصل العمل على تحقيق مبيعات جديدة في الفترات القادمة الأمر الذي يؤدي الى توزيع أرباح إضافية.