

الشركة اللبنانية لتطوير وإعادة إعمار  
وسط مدينة بيروت ش.م.ل.

تقرير خاص حول التعامل بين الشركة ومجلس الإدارة  
وفقاً للمادة ١٥٨ و المادة ١٥٩ من قانون التجارة اللبناني  
وحول التعامل بين الشركة والشركات المقربة  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

# Deloitte

ديلويت أند توش  
بنابة التأمين العربية  
١٢١ شارع فينيسيا  
عين المريسة، بيروت  
ص.ب. ٩٦١-١١  
لبنان

هاتف: ٧٠٠ ١٣٦٤ (٠) ٩٦١+  
هاتف: ٧٠١ ١٣٦٤ (٠) ٩٦١+  
فاكس: ٠٨٧ ١٣٦٧ (٠) ٩٦١+  
فاكس: ٨٢٠ ١٣٦٩ (٠) ٩٦١+  
www.deloitte.com

# EY

المهنيون على المساهمة  
أفضل للعمل

إرنست ويونغ وشركاه شركة مدنية مهنية  
بنابة التجارة والمال، طابق ١  
قطاري، بيروت  
صندوق بريد: ١٦٣٩-١١، رياض الصلح  
بيروت - ١١٠٧٢٠٩٠، لبنان

هاتف: ٨٠٠ ١٧٦٠ ٩٦١+  
فاكس: ٨٢٢/٣ ١٧٦٠ ٩٦١+  
ب.م. ١١٠٧٢٠٩٠ ey.com  
ey.com/mena  
س.م. ٦١

إلى السادة المساهمين  
الشركة اللبنانية لتطوير وإعادة إعمار  
وسط مدينة بيروت ش.م.ل.  
بيروت - لبنان

تحية وبعد ،

عملاً بمتطلبات المادة ١٥٨ والمادة ١٥٩ من قانون التجارة اللبناني، نبين أدناه التعامل بين الشركة وأعضاء مجلس الإدارة كما نبين التعامل بين الشركة والشركات المقربة لها بناء على تدقيقنا للبيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ والتي أصدرنا بشأنها تقريرنا بتاريخ ٤ أيار ٢٠١٦ وبناء على اقرارات الادارة. تمثل البنود أدناه التعامل الواقع بين الشركة وأعضاء مجلس الإدارة أو مع مؤسسات مرتبطة إذا كان أحد أعضاء مجلس الإدارة مالكا لهذه المؤسسة أو شريكاً متضامناً فيها أو مدير لها أو عضو في مجلس إدارتها .

إن التعامل الناشئ مع أعضاء مجلس الإدارة والجهات المقربة بصورة مباشرة أو غير مباشرة خلال السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ كان كما يلي:

- ١- تتعامل الشركة مع بنك البحر المتوسط ش.م.ل. و BankMed Suisse S.A بالحساب الجاري وحساب ودائع لأجل وتسهيلات مصرفية وعمليات مصرفية أخرى. يشغل عضو مجلس الإدارة الأستاذ باسيل يارد صفة عضو مجلس إدارة المصرفين المذكورين .
- ٢- بلغت أتعاب عضو مجلس الادارة السيد ماهر ببيضون الموكل بالاستشارات المتعلقة بعلاقات الشركة بالغير للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٥ مبلغ ١٧٤,٠٠٠ دولار أميركي .

٣ - يشغل عضو مجلس الادارة السيد روفائيل صباغة صفة عضو مجلس ادارة في شركة "انماء واجهة بيروت البحرية ش.م.ل." وهي شركة مساهمة لبنانية تملك شركة سوليدير ٥٠٪ من أسهمها . قامت شركة سوليدير خلال العام ٢٠٠٥ بعقد اتفاقية بيع العقارين رقم ١٤٥٥ و ١٤٥٦ ميناء الحصن وذلك بقيمة اجمالية بلغت ٣١,٦ مليون دولار أميركي . تم تسديد ٦,٤ مليون دولار أميركي من اصل الثمن من خلال تملك ٥٠٪ من مجموع اسهم الشركة المذكورة بعد ان تم زيادة رأسمالها في العام ٢٠٠٦ ليصبح ١٢,٨ مليون دولار أميركي . تم تسجيل رصيد الثمن البالغ ٢٥,٢ مليون دولار أميركي كقرض يستحق مع الفوائد في العام ٢٠١١ بفائدة ليبور زائد ٢٪ سنويا على ان لا تقل عن ٩٪ سنويا . تم اضافة الفوائد المستحقة والمتراكمة الى القرض الاساسي بحيث اصبح مجموع القرض ٣٦,٥٤٠,٠٠٠ دولار أميركي وجرى تمديد هذا القرض لمدة خمس سنوات اضافة بنفس الشروط السابقة . بلغت الفائدة السارية غير المقبوضة ١٤,٨ مليون دولار أميركي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٥ .

كذلك هناك رصيد مدين من شركة " انماء واجهة بيروت البحرية ش.م.ل. " بمبلغ ١٠٧,٧٠٤ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٥ .

بالاضافة خلال العام ٢٠١٥ ، تم زيادة رأسمال شركة " انماء واجهة بيروت البحرية ش.م.ل. " ليصبح ما يوازي ٢٢,٧٧٠,١٥٠ دولار أميركي، بحيث بلغت حصة الشركة من هذه الزيادة ٤,٩٧٥,١٢٥ دولار أميركي على اساس نسبة مشاركة ٥٠٪ .

٤ - قامت الشركة خلال عام ٢٠١٥ بتقديم خدمات لشركة سوليدير مانجمنت سرفيسز ش.م.ل. ، شركة مملوكة بالكامل من شركة سوليدير ، بقيمة ١,٥٨٠,٧١٢ دولار أميركي ولا يزال مبلغ ١,٧٦٥,٨٤٠ دولار أميركي غير مسدد كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٥ ويظهر ضمن الذمم المدينة .

٥ - بلغ الرصيد المدين لشركة بيروت هوسبيتاليتي كومباني ش.م.ل. ( هولدنغ ) ، شركة مملوكة بالكامل من شركة سوليدير ، مبلغ ٦,٢٩٢,٥١٧ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٥ يمثل خدمات واعباء مختلفة دفعت عن الشركة التابعة .

يشغل عضو مجلس الادارة السيد جوزف عسيلي صفة رئيس مجلس ادارة شركة بيروت هوسبيتاليتي كومباني ش.م.ل. ( هولدنغ) ويشغل نائب رئيس مجلس الادارة السيد ماهر بيضون صفة عضو مجلس ادارة الشركة المذكورة .

٦ - بلغت الارصدة المدينة للشركات التابعة لشركة بيروت هوسبيتاليتي كومباني ش.م.ل. (هولدنغ) المملوكة بالكامل من شركة سوليدير كما يلي :

الرصيد المدين كما في	نسبة الملكية	
٣١ كانون الاول ٢٠١٥	%	
دولار أميركي		
٤,١٦١,٤٧٧	١٠٠	بيروت هوسبيتاليتي ١ ش.م.ل.
٢٧٢,٨٧٣	١٠٠	بيروت هوسبيتاليتي ٣ ش.م.ل.
٣٧٨,٨١٨	١٠٠	بيروت هوسبيتاليتي ٤ ش.م.ل.
٩,٩٧٤,٤٣٢	١٠٠	بيروت هوسبيتاليتي ٥ ش.م.ل.
٦,٩٧٠,٩٠٢	١٠٠	MATS ش.م.ل.
<u>٢١,٧٥٨,٥٠٢</u>		

يشغل عضو مجلس الادارة السيد جوزف عسيللي صفة رئيس مجلس ادارة شركة MATS ش.م.ل. وهي شركة مساهمة لبنانية تملك شركة بيروت هوسبيتاليتي كومباني ش.م.ل. (هولدنغ) ١٠٠% من اسهمها .

يشغل نائب رئيس مجلس الادارة السيد ماهر بيضون صفة رئيس مجلس ادارة شركة بيروت هوسبيتاليتي ١ ش.م.ل.

يشغل عضو مجلس الادارة السيد منير دويدي صفة رئيس مجلس ادارة شركة بيروت هوسبيتاليتي ٣ ش.م.ل. وشركة بيروت هوسبيتاليتي ٥ ش.م.ل.

٧ - بلغ الرصيد المدين المتوجب من شركة سوليدير مانجمنت سرفيسز ش.م.ل. (أوف شور)، شركة مملوكة بالكامل من شركة سوليدير، مبلغ ٥,٠٤٠,٩٦٩ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٥ وهو يمثل خدمات وابعاء مختلفة دفعت عن الشركة التابعة .

٨ - يشغل رئيس مجلس الادارة الدكتور ناصر الشماخ صفة رئيس مجلس ادارة شركة سوليدير انترناشونال هولدنغز ش.م.ل. (شركة قابضة) ويشغل نائب رئيس مجلس الادارة السيد ماهر بيضون وعضو مجلس الادارة السيد منير دويدي صفة عضو مجلس ادارة للشركة المذكورة وهي شركة مملوكة بالكامل من شركة سوليدير . تملك شركة سوليدير انترناشونال هولدنغز ش.م.ل. نسبة ٣٧,١٩% من رأسمال شركة سوليدير العالمية المحدودة .

بلغ الرصيد المدين المتوجب من شركة سوليدير انترناشونال هولدنغز ش.م.ل. ( شركة قابضة ) مبلغ ٨,٦٢٩ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٥ يمثل خدمات وابعاء مختلفة دفعت عن الشركة التابعة .

٩ - وقعت الشركة في حزيران ٢٠٠٧ ثلاثة اتفاقيات مع شركة سوليدير العالمية المحدودة (مركزها في مركز دبي المالي الدولي) كما يلي :

- تتعلق الاتفاقية الاولى بتقديم شركة سوليدير الى شركة سوليدير العالمية المحدودة خدمات استشارية وهندسية وفنية متخصصة . ان مدة الاتفاقية عشر سنوات قابلة للتجديد سنويا ولمدة اقصاها عشرون سنة . تتقاضى شركة سوليدير اتعابا عن الخدمات والخبرات التي تقدمها تعادل قيمة جميع الاعباء المباشرة وغير المباشرة التي تتكبدها الشركة نتيجة تفرغ بعض موظفيها للقيام او لتقديم هذه الخدمات .

- تتعلق الاتفاقية الثانية بتفرغ شركة سوليدير عن جميع حقوقها وموجباتها في المشاريع العقارية و/أو العمرانية خارج منطقة وسط مدينة بيروت التي كانت قد بدأتها وذلك لصالح شركة سوليدير العالمية المحدودة .

- تتعلق الاتفاقية الثالثة بمنح شركة سوليدير العالمية المحدودة الحق الحصري باستعمال الاسم والعلامة التجارية خارج منطقة وسط مدينة بيروت ويكون هذا الحق غير قابل للتفرغ عنه للغير . ان مدة هذه الاتفاقية هي خمس وعشرون سنة أو خمس سنوات بعد انتهاء اتفاقية الخدمات المشار اليها اعلاه ، ايهما يأتي أولا .

يشغل رئيس مجلس الادارة الدكتور ناصر الشماص صفة رئيس مجلس ادارة شركة سوليدير العالمية المحدودة ، شركة زميلة لشركة سوليدير ، ويشغل عضو مجلس الادارة الاستاذ باسيل يارد صفة عضو مجلس ادارة شركة سوليدير العالمية المحدودة .

خلال عام ٢٠١٥ حملت الشركة مصاريف ادارية بقيمة ٨٢٤,٩١٩ دولار أميركي الى شركة سوليدير العالمية المحدودة ، تمثل كلفة الاعباء المباشرة وغير المباشرة للخدمات المقدمة من الشركة، بالاضافة الى مبلغ ٧,١٠٠ دولار أميركي يمثل دفعات عن الشركة الزميلة . بلغ الرصيد المدين المتوجب من الشركة المذكورة اعلاه ٨٥٦,٥٥٨ دولار أميركي ظهر ضمن بند الذمم المدينة كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٥ .

١٠ - تتمثل الشركة كعضو مجلس ادارة في شركة "BCD Cinemas S.A.L." وهي شركة مساهمة لبنانية تم تأسيسها في ١ أيلول ٢٠١٢ وتملك الشركة ٤٠ ٪ من اسهمها .

بلغ الرصيد المدين لشركة "BCD Cinemas S.A.L." مبلغا وقدره ٣,٠٢١,٥٦٨ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٥ . كما بلغت الفائدة السارية غير المقبوضة قيمة ٥٥ ألف دولار أميركي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٥ .

١١ - تتمثل الشركة كعضو مجلس ادارة في شركة "بيروت العقارية للادارة والخدمات ش.م.ل." وهي شركة مساهمة لبنانية تملك الشركة ٤٥ ٪ من اسهمها . ان هذه الشركة هي قيد التصفية .

بلغ الرصيد المدين المتوجب من شركة "بيروت العقارية للادارة والخدمات ش.م.ل." مبلغا وقدره ٣,٣٩٤ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٥ .

- ١٢ - تتضمن الارصدة المدينة من القيمين على ادارة الشركة مبلغ ٩٩٠,٢٨٧ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٥ تم تسديده بعد تاريخ بيان الوضع المالي .
- ١٣ - خلال عام ٢٠١٥ ، قامت الشركة بتقديم خدمات لشركة " سيتي مايكسرز ش.م.م. " ، طرف ذات علاقة ، بقيمة ٨٩,٥٦١ دولار أميركي . كما بلغ الرصيد المدين المتوجب من شركة " سيتي مايكسرز ش.م.م. " مبلغ ٦٤,٦٤٠ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٥ .
- ١٤ - ان اعضاء مجلس الإدارة الآتية أسماؤهم لهم صفة رؤساء او اعضاء في مجالس إدارة شركات تعاطى أشغال التطوير العقاري بما فيها الضم والفرز والمشاريع العقارية وهي أشغال مشابهة للنشاطات التي تعاطاها شركة سوليدير ولا يوجد أي تعامل بصورة مباشرة او غير مباشرة بينهم وبين الشركة .
- الأستاذ ماهر الداعوق: شركة المنارة العقارية ش.م.ل. ، شركة سكن ش.م.ل. ، وشركة ١٣٨ المريسة ش.م.ل. وشركة ثمرات ش.م.ل.
- الأستاذ جوزيف عسيلي: شركة Asselco Holding S.A.L. وشركة ميكادا ش.م.ل.
- الأستاذ روفائيل صباغة : Restos Saint - Nicolas ش.م.ل.
- الاستاذ يار كامل : Saifi 415 S.AL. و Lead Construction S.A.L.
- وقد أكدت لنا إدارة الشركة بأنه لا يوجد أي تعامل آخر بين الشركة وأعضاء مجلس إدارتها أو مع مؤسسة أخرى إذا كان أحد أعضاء مجلس الإدارة مالكا لهذه المؤسسة أو شريكاً متضامناً فيها أو مدير لها أو عضو في مجلس إدارتها بصورة مباشرة أو غير مباشرة أو تحت ستار شخص ثالث وفقاً للمادة ١٥٨ والمادة ١٥٩ من قانون التجارة اللبناني .
- إن المادتين ١٥٨ و ١٥٩ من قانون التجارة اللبناني تنصّ على وجوب أخذ موافقة مسبقة من الجمعية العمومية للمساهمين بشأن أي تعامل بين الشركة وأعضاء مجلس إدارتها .

ديلويت آند توش  
ديلويت آند توش

إرنست ويونغ  
إرنست ويونغ

بيروت - لبنان  
٤ أيار ٢٠١٦