

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 ٢٠١٦



إرنست ويونغ شركة مدنية مهنية
بناية ستاركو
بناية ب الجنوبي - طابق ٩
ميناء الحصن - شارع عمر دعوق - بيروت
صندوق بريد: ١٦٣٩-١١، رياض الصلح
لبنان. ١١٠٧٢٠٩٠

هاتف: +٩٦١ ١٧٦٠ ٨٠٠
فاكس: +٩٦١ ١٧٦٠ ٨٢٢/٣
beirut@ib.ey.com
ey.com/mena
س.م.: ٦١

Deloitte.

ديلويت آند توش
بناية التأمين العربية
١٣١ شارع فينيسيا
عين المريسة، بيروت
ص.ب. ١١-٩٦١
لبنان

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

ب ت ٨٨٢٠ / د ت

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 ٢٠١٦ والتي أصدرنا بشأنها تقريرنا بتاريخ ٢٤ نيسان ٢٠١٧ وبناء على اقرارات الادارة. تمثل البنود أدناه التعامل الواقع بين الشركة وأعضاء مجلس الإدارة أو مع مؤسسات مرتبطة إذا كان أحد أعضاء مجلس الإدارة مالكاً 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 ٢٠١٦ كان كما يلي:

- ١- تتعامل الشركة مع بنك البحر المتوسط ش.م.ل. و Bank Med Suisse S.A بالحساب الجاري وحساب ودائع لأجل وتسهيلات مصرفية وعمليات مصرفية أخرى وفق الشروط المطبقة في المصرفين في التعامل مع الزبائن. يشغل عضو مجلس الإدارة الأستاذ باسيل يارد صفة عضو مجلس إدارة المصرفين المذكورين . بلغت الفائدة المستحقة على هذه التسهيلات المصرفية للعام ٢٠١٦ مبلغ ٦,١٨٤,٧٨٨ دولار أميركي . لقد بلغ معدل الفائدة السنوية على الودائع ٣,٨٣ % .
- ٢- بلغت أتعاب عضو مجلس الادارة السيد ماهر بيضون الموكل بالاستشارات المتعلقة بعلاقات الشركة بالغير للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٦ 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 ١٨ مليون دولار أميركي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٦ . مع العلم بأن هذا القرض هو حالياً قيد التمديد لسنة واحدة وبنفس الشروط.

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 ٢٠١٦ بتقديم خدمات لشركة سوليدير مانجمنت سرفيسز ش.م.ل. ، شركة مملوكة بالكامل من شركة سوليدير ، بقيمة ١,٣٣٩,٢١٢ دولار أميركي ولا يزال مبلغ ١,٨٥١,٢٢٩ دولار أميركي غير مسدد كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٦ ويظهر ضمن الذمم المدينة .

٥ - بلغ الرصيد المدين لشركة بيروت هوسبيتاليتي كؤمباني ش.م.ل. (هولدنغ) ، شركة مملوكة بالكامل من شركة سوليدير ، مبلغ ٦,٢٧٥,٢٩٩ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٦ يمثل خدمات وابعاء 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 ٢٠١٦	%	
دولار أميركي		
٤,٠٧٨,١٤٩	١٠٠	بيروت هوسبيتاليتي ١ ش.م.ل.
٢٧٢,٨٧٣	١٠٠	بيروت هوسبيتاليتي ٣ ش.م.ل.
٣٨٥,٧٤٠	١٠٠	بيروت هوسبيتاليتي ٤ ش.م.ل.
١٢,٠٠٢,٢٣٨	١٠٠	بيروت هوسبيتاليتي ٥ ش.م.ل.
٨,٣١٦,٩٤٥	١٠٠	MATS ش.م.ل.
<u>٢٥,٠٥٥,٩٤٥</u>		

يشغل عضو مجلس الادارة السيد جوزف عسيلي 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 ٥,٦٤٠,٩٦٩ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٦ وهو يمثل خدمات واعباء مختلفة دفعت عن الشركة التابعة .

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

قامت الشركة خلال عام ٢٠١٦ بشراء ٧,١٤٢ سهم اضافي في شركة سوليدير إنترناشونال المحدودة بقيمة ٧١٤,٢٧١ دولار أميركي وبالتالي أصبحت مساهمة الشركة (المباشرة والغير مباشرة) في رأسمال شركة سوليدير إنترناشونال المحدودة ٣٩,٠٤% كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٦

بلغ الرصيد المدين المتوجب من شركة سوليدير إنترناشونال هولدنغز ش.م.ل. (شركة قابضة) مبلغ ٨,٦٢٩ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٦ يمثل خدمات وأعباء مختلفة دفعت عن الشركة التابعة .

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

- تتعلق الاتفاقية الاولى بتقديم شركة سوليدير الى شركة سوليدير إنترناشونال 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 تكبدها 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 بدأها وذلك لصالح شركة سوليدير العالمية المحدودة .

- تتعلق الاتفاقية الثالثة بمنح شركة سوليدير إنترناشونال 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 او خمس سنوات بعد انهاء اتفاقية الخدمات المشار اليها اعلاه ، ايهما يأتي أولا .

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

خلال عام ٢٠١٦ حملت الشركة الى شركة سوليدير إنترناشونال المحدودة ، مبلغ ٢,٧٥٠ دولار أميركي يمثل دفعات عن الشركة الزميلة . بلغ الرصيد المدين المتوجب من الشركة المذكورة اعلاه ٢٣,٣٢٥ دولار أميركي ظهر ضمن بند الذمم المدينة كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٦ .

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 ٢,٠٨٤,١٨٧ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٦ . كما بلغت الفائدة السارية غير المقبوضة قيمة ١٩ ألف دولار أميركي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٦ .

- 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 ٢٠١٦ .
- ١٢ - بلغ الرصيد المدين المتوجب من شركة "سي تي مايكرز ش.م.ل." مبلغ ٨٤,٧٣١ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٦ .
- ١٣ - ان اعضاء مجلس الإدارة الآتية أسماؤهم لهم صفة رؤساء او اعضاء في مجالس إدارة شركات تتعاطى أشغال التطوير العقاري بما فيها الضم والفرز والمشاريع العقارية وهي أشغال مشابهة للنشاطات التي تتعاطاها شركة سوليدير ولا يوجد أي تعامل بصورة مباشرة او غير مباشرة بينهم وبين الشركة .
- الأستاذ ماهر الداغوق: 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 بيار 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 .

دولة لبنان
ديلويت آند توش

إرنست ويونغ
إرنست ويونغ

بيروت - لبنان
٢٤ نيسان ٢٠١٧