

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 ٢٠١٨



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

هاتف: +٩٦١ ١ ٧٦٠ ٨٠٠
فاكس: +٩٦١ ١ ٧٦٠ ٨٢٢/٣
beirut@lb.ey.com
ey.com/mena
س.م. ٦١

Deloitte.

ديلويت أند 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 ٢٠١٨ والتي أصدرنا بشأنها تقريرنا بتاريخ ٣٠ نيسان ٢٠١٩ 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 ٢٠١٨ 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. يشغل نائب رئيس مجلس الإدارة الدكتور غازي يوسف صفة عضو مجلس إدارة مستقل في "MedSecurities SAL" التابعة لبنك البحر المتوسط ش.م.ل. ويشغل عضو مجلس الإدارة ريكاردو رحمة صفة عضو مجلس إدارة في "GroupMed Insurance and Reinsurance Company SAL" التابعة لبنك البحر المتوسط ش.م.ل.

- بلغ الرصيد الدائن للشركة المقربة "GroupMed Insurance and Reinsurance Company SAL" مبلغ ١,٧٩٩,٦٣٥ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٨. بلغت قيمة التعاملات ١,٧٩٩,٦٣٥ دولار أميركي خلال سنة ٢٠١٨.
- بلغ الرصيد الدائن للشركة المقربة "GroupMed Insurance Brokers – Lebanon SAL" مبلغ ٧١,٧٦٥ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٨.
- ٢ - يشغل عضو مجلس الإدارة الأستاذ زياد أبو حمرة صفة نائب مدير عام في "Fidus SAL – SGBL Group" والأستاذ طارق شهاب صفة نائب المدير العام في بنك سوسيته جنرال في لبنان ش.م.ل.
- ٣ - بلغت أتعاب نائب رئيس مجلس الإدارة السابق السيد ماهر بيضون الموكل بالاستشارات المتعلقة بعلاقات الشركة بالغير خلال أول ثلاث فصول من سنة ٢٠١٨ مبلغ ١٣٠,٥٠٠ دولار أميركي. كذلك بلغت أتعاب خلفه السيد غازي يوسف الموكل بالاستشارات ذاتها خلال الفصل الرابع من سنة ٢٠١٨ مبلغ ٤٣,٥٠٠ دولار أميركي.
- ٤ - 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 ٢١ مليون دولار أميركي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٧.
- خلال العام ٢٠١٨، بناءً على طلب " انماء واجهة بيروت البحرية ش.م.ل." من وزارة المالية وموافقة الاخيرة على هذا الطلب، تمت الموافقة من قبل مجلس الإدارة على إيقاف احتساب الفوائد خلال سنتي ٢٠١٨ و ٢٠١٩ على القرض والموافقة على اعتبار الفوائد المؤجلة البالغة ٣٢,٧١٥,٩٠٠ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٧ محققة بتاريخ ٣٠ تشرين الثاني ٢٠١٨.

خلال العام ٢٠١٥، تمت 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 % .

بلغ الرصيد الدائن المتوجب الى شركة " انماء واجهة بيروت البحرية ش.م.ل. " مبلغ ١٤,٣٤١ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٨ .

٥ - قامت الشركة خلال عام ٢٠١٨ بتقديم خدمات لشركة سوليدير مانجمنت سرفيسز ش.م.ل.، شركة مملوكة بالكامل من قبل شركة سوليدير، بقيمة ١,٦٨٣,٩٧٢ دولار أميركي ولا يزال مبلغ ١,٢٩٩,٥١٦ دولار أميركي غير مسدد كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٨ ويظهر ضمن بند الذمم المدينة في البيانات المالية للشركة. وقعت الشركة في كانون الأول ٢٠١٨ اتفاقية بقيمة ٢,٠٠٠,٠٠٠ دولار أميركي مع شركة سوليدير مانجمنت سرفيسز ش.م.ل. قامت من خلالها ببيع قدرات وخبرات اليد العاملة المختصة بمجال عملها.

٦ - تم تسديد كامل الرصيد المدين المتوجب من شركة بيروت هوسبيتاليتي كومباني ش.م.ل. (هولدنغ) ، شركة مملوكة بالكامل من شركة سوليدير ، والبالغ ٣٣,٤٥٨,٠٠٩ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٧ خلال العام ٢٠١٨ من خلال زيادة في رأسمال الشركة ليصبح ٣٣,٣٠٢,٣٨٠ دولار أميركي على أساس نسبة مشاركة ١٠٠% ومن خلال تنازل المساهمين عن رصيد ديونهم مقابل اطفاء خسائر متراكمة.

بلغت الارصدة المدينة لشركة بيروت هوسبيتاليتي كومباني ش.م.ل. (هولدنغ) المملوكة بالكامل من شركة سوليدير ٦,٥٠٠,٠٠٠ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٨ .

٧ - بلغ الرصيد المدين المتوجب من شركة سوليدير مانجمنت سرفيسز ش.م.ل. (أوف شور)، شركة مملوكة بالكامل من شركة سوليدير، مبلغ ٥,٦٥٠,٩٦٩ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٨ وهو يمثل خدمات واعباء 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) وهي شركة مملوكة بالكامل من شركة سوليدير. تملك شركة سوليدير انترناشونال هولدنغز ش.م.ل. نسبة ٣٧,١٩ % من رأسمال شركة سوليدير انترناشونال 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 ٢٠١٨ يمثل خدمات واعباء مختلفة دفعت عن الشركة التابعة.

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

- تتعلق الاتفاقية الاولى بتقديم شركة سوليدير الى شركة سوليدير انترناشونال 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 بدأها وذلك لصالح شركة سوليدير انترناشونال المحدودة.

- تتعلق الاتفاقية الثالثة بمنح شركة سوليدير انترناشونال 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 انترناشونال المحدودة، شركة زميلة لشركة سوليدير.

بلغ الرصيد المدين المتوجب من شركة سوليدير انترناشونال المحدودة ٣٢,٢٦١ دولار أميركي ظهر ضمن بند الذمم المدينة كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٨.

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 ١,٦٦٥,٥١٧ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٨.

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.

١٢ - بلغ الرصيد المدين المتوجب من شركة "سيتسي مايكرز ش.م.م." مبلغ ٦٥,٥٢٦ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٨.

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 روفائيل صباغة: "Restos Saint - Nicolas S.A.L."
- الأستاذ زياد أبو جمرة: عضو في شركات "Byblos Seaside Residence Holding SAL".
- الأستاذ نادر الحريري: عضو في عدة شركات عقارية
- الأستاذ محمد شقير: عضو في عدة شركات عقارية

١٤- يشغل عضو مجلس الإدارة الأستاذ محمد شقير صفة رئيس مجلس ادارة - مدير عام لشركة "Villa 1387 limited" والتي كانت الشركة قد وقعت معها على بيع عقار في منطقة ميناء الحصن قبل أنتخابه عضواً في مجلس الادارة.

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 مالكاً 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 و المادة 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.

ديلون زورس
ديلويتا آند توش

إرنست ويونغ

بيروت - لبنان
٣٠ نيسان ٢٠١٩