

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

تقرير مفوض المراقبة

وفقاً للمادة ١٥٨ من قانون التجارة اللبناني
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

EYمستشارون عالمياً
أفضل للعمل

إرنست ويونغ شركة مدنية مهنية
بناية ستاركو
بناية ب الجنوبي - طابق ٩
ميناء الحصن، شارع عمر دأموق، بيروت
صندوق بريد: ١٦٢٩-١١، رياض الصلح
١١٠٧٢٠٩٠، لبنان

هاتف: +٩٦١ ١٧٦٠ ٨٠٠
فاكس: +٩٦١ ١٧٦٠ ٨٢٢/٣
berut@lb.ey.com
ey.com/lebanon
س.م.: ٦١

Deloitte.

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

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

الى حضرات المساهمين المحترمين
الشركة اللبنانية لتطوير وإعادة إعمار
وسط مدينة بيروت ش.م.ل.
بيروت - لبنان

نرفع لكم تقريرنا هذا للشركة اللبنانية لتطوير وإعادة إعمار وسط مدينة بيروت ش.م.ل. (سوليدير) (الشركة) عملاً باحكام المادة ١٥٨ من قانون التجارة اللبناني التي توجب ان يخضع كل تعامل مع اعضاء ورئيس مجلس الادارة والمدير العام المساعد، وكل مساهم يملك بصورة مباشرة او غير مباشرة حقوق تصويت تزيد عن خمسة بالمائة (٥%) في رأسمال الشركة، لترخيص مسبق من مجلس الادارة يتعلق بكل عقد او اتفاق او التزام منوي اجراءه مع الشركة، اكان العقد او الاتفاق او الالتزام المذكور جارياً بصورة مباشرة او غير مباشرة او تحت ستار شخص ثالث على ان يستثنى من هذا الموجب، العقود والاتفاقيات والالتزامات التي يكون موضوعها عمليات عادية بين الشركة وزبائنها.

كما يخضع لترخيص مجلس الادارة المسبق كل اتفاق بين الشركة وشركة اخرى، اذا كان اي من الاشخاص المذكورين اعلاه :

- أ - شريكاً يملك بصورة مباشرة او غير مباشرة حقوق تصويت تزيد عن خمسة بالمائة (٥%) في رأسمال تلك الشركة.
- ب - او شريكاً متضامناً او شريكاً مفوضاً في تلك الشركة مهما كانت نسبة حصصه في رأسمالها في حال كانت شركة تضامن او شركة توصية.
- ج - او مديراً لتلك الشركة او عضواً في مجلس ادارتها.

وفي جميع الحالات لا يعتبر الترخيص نافذاً الا بعد مصادقة الجمعية العمومية عليه.

مع مراعاة احكام القوانين والانظمة الخاصة بالمصارف والاسواق المالية ان المادة ١٥٨ من قانون التجارة اللبناني تحظر على كل من اعضاء ورئيس مجلس الادارة والمدير العام والمدير العام المساعد ومفوضي المراقبة لديها واي مساهم يملك بصورة مباشرة او غير مباشرة حقوق تصويت تزيد عن خمسة بالمائة (٥%) في رأسمالها ان يستحصلوا من الشركة باي طريقة كانت على قرض او على تسهيلات او على كفالة او اية ضمانات تجاه الغير .

على مجلس الادارة ان يبلغ مفوض المراقبة عن العقود والاتفاقيات والالتزامات التي جرى الترخيص بها خلال مهلة خمسة عشرة يوماً من قرار الترخيص وعلى كل من مجلس الادارة ومفوض المراقبة رفع تقرير الى اول جمعية عمومية للمساهمين حول تلك العقود والاتفاقيات.

بناء عليه نورد في ما يلي التعاملات القائمة بين الشركة واعضاء مجلس ادارتها و الفرقاء الآخرين المذكورين اعلاه والتي نبينها هنا استنادا الى التصريحات الخطية التي قدمها لنا مجلس الادارة بتاريخ ٢٢ حزيران ٢٠٢٠ و الى حسابات الشركة لعام ٢٠١٩ .

١. مجموعة بنك البحر المتوسط ش.م.ل.

- تتعامل الشركة مع بنك البحر المتوسط ش.م.ل. و "Bank Med Suisse SA" بالحساب الجاري وحساب ودائع لأجل وتسهيلات وعمليات مصرفية أخرى.
- يشغل نائب رئيس مجلس الادارة الدكتور غازي يوسف صفة عضو مجلس ادارة في "MedSecurities SAL" التابعة لمجموعة البحر المتوسط ش.م.ل. بلغت أتعاب نائب رئيس مجلس الادارة الدكتور غازي يوسف الموكل بالاستشارات المتعلقة بعلاقات الشركة بالغير خلال العام ٢٠١٩ مبلغ ١٧٤,٠٠٠ دولار أميركي.
- يشغل عضو مجلس الادارة الاستاذ ريكاردو رحمة صفة عضو مجلس ادارة في "Group Med Insurance and Reinsurance Company SAL" التابعة لمجموعة البحر المتوسط ش.م.ل.
- بلغ الرصيد الدائن للشركة المقربة "Group Med Insurance and Reinsurance Company SAL" مبلغ ١,٤٨٨,٧٦٩ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ وبلغت قيمة التعاملات ١,٨٨٧,٨٨٨ دولار أميركي. خلال سنة ٢٠١٩
- تم تسديد الرصيد الدائن للشركة المقربة "Group Med Brokers - Lebanon Company SAL" والبالغ ٧١,٧٦٥ دولار أميركي خلال العام ٢٠١٩.

٢. مجموعة بنك سوسيتيه جنرال في لبنان ش.م.ل.

- شغل عضو مجلس الادارة الاستاذ زياد ابو جمره صفة نائب مدير عام في "Fidus sal - SGBL Group" خلال النصف الأول من العام ٢٠١٩ وهو حالياً يشغل منصب عضو مجلس الادارة في "Fidus Investment Cyprus Limited".
- يشغل عضو مجلس الادارة الاستاذ طارق شهاب صفة نائب المدير العام في بنك سوسيتيه جنرال في لبنان ش.م.ل.

٣. شركة "انماء واجهة بيروت البحرية ش.م.ل."

- تملك شركة سوليدير ٥٠% من أسهم شركة "انماء واجهة بيروت البحرية ش.م.ل." وهي شركة مساهمة لبنانية. قامت شركة سوليدير خلال العام ٢٠٠٥ بعقد اتفاقية بيع العقارين ١٤٥٥ و ١٤٥٦ ميناء الحصن وذلك بقيمة إجمالية بلغت ٣١,٦ مليون دولار أميركي. تم تسديد ٦,٤ مليون دولار أميركي من أصل الثمن من خلال تملك ٥٠% من مجموع أسهم الشركة المذكورة بعد أن تم زيادة رأسمالها في العام ٢٠٠٦ ليصبح ١٢,٨ مليون دولار أميركي. وتم تسجيل رصيد الثمن البالغ ٢٥,٢ مليون دولار أميركي كسندات دين تستحق مع الفوائد في العام ٢٠١١ بفائدة ليبور زائد ٢% سنوياً على أن لا تقل عن ٩% سنوياً. جرى تمديد سندات الدين لمدة خمس سنوات ثم لمدة سنة واحدة ثم لمدة ستة أشهر بنفس الشروط السابقة بحيث أصبح مجموع سندات الدين بالإضافة الى الفوائد مبلغ ٥٧,٩١٥,٩٠٠ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧. جرى تمديد سندات الدين لمدة سنتين اعتباراً من ١ كانون الأول ٢٠١٨ مع إيقاف احتساب الفوائد. بلغت الفائدة السارية غير المقبوضة مبلغ ٢١,٣٧٥,٩٠٠ دولار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩.

- تمت زيادة رأس مال شركة "انماء واجهة بيروت البحرية ش.م.ل." في العام ٢٠١٥ إلى مبلغ ٢٢,٨ مليون دولار، بحيث بقيت حصة شركة سوليدير بنسبة ٥٠% من الشركة المذكورة.

- بلغ الرصيد المدين المتوقع من شركة "انماء واجهة بيروت البحرية ش.م.ل." مبلغ ٤٤٨,٥٥٩ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ والذي يمثل خدمات واعباء مختلفة دفعت عن الشركة التابعة.

- بلغ الرصيد الدائن لشركة "انماء واجهة بيروت البحرية ش.م.ل." مبلغ ١٢١,٥٢٤ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩.

- يشغل عضو مجلس الإدارة السيد روفائيل صباغة صفة عضو مجلس إدارة شركة "انماء واجهة بيروت البحرية ش.م.ل."

- تملك شركة سوليدير ٢٣,٣٣% من شركة "STOW Waterfront Holding SAL" وهي مساهم في شركة "انماء واجهة بيروت البحرية ش.م.ل."

٤. شركة سوليدير مانجمانت سرفيسز ش.م.ل.

- بلغ صافي قيمة خدمات المقدمة من شركة سوليدير مانجمانت سرفيسز ش.م.ل.، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل من شركة سوليدير، لشركة سوليدير خلال العام ٢٠١٩ بقيمة ١,٩٤٧,٠٥٩ دولار أميركي.

- بلغ الرصيد المدين من شركة "سوليدير مانجمانت سرفيسز ش.م.ل." مبلغ ٣١٠,٣٣٣ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ والذي يمثل إيرادات إيجار مستحقة من الشركة التابعة.

- بلغ الرصيد الدائن لشركة "سوليدير مانجمانت سرفيسز ش.م.ل." مبلغ ١,٤٠٢,٦٠١ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩.

٥. شركة سوليدير مانجمانت سرفيسز ش.م.ل. (أوف شور)

- بلغ الرصيد المدين من شركة سوليدير مانجمنت سرفيسز ش.م.ل. (أوف شور) وهي شركة مملوكة بالكامل من شركة سوليدير مبلغ ٥,٦٥٠,٩٦٩ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ والذي يمثل خدمات وأعباء مختلفة دفعت عن الشركة التابعة.

٦. شركة سوليدير انترناشونال هولدنغز ش.م.ل. (شركة قابضة)

- يشغل رئيس مجلس الإدارة الدكتور ناصر الشماع صفة رئيس مجلس إدارة شركة سوليدير انترناشونال هولدنغز ش.م.ل. (شركة قابضة)، وهي شركة قابضة مملوكة بالكامل من شركة سوليدير وتملك ٣٧,١٩% من رأسمال شركة سوليدير انترناشونال. بلغ الرصيد المدين لشركة سوليدير انترناشونال هولدنغز ش.م.ل. (شركة قابضة) مبلغ ٨,٦٢٩ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ والذي يمثل اعباء وخدمات مختلفة دفعت عن الشركة المذكورة.

- قررت الجمعية العمومية الغير عادية لشركة سوليدير انترناشونال هولدنغز ش.م.ل. (شركة قابضة) المنعقدة بتاريخ ٢٧ تموز ٢٠١٩ تخفيض رأس مال الشركة بمبلغ ٢١,٨٦ مليون دولار أميركي ليصبح ١٩٦,٨ مليون دولار أميركي.

٧. شركة سوليدير انترناشونال - بي إل سي

- وقعت الشركة في حزيران ٢٠٠٧ ثلاثة اتفاقيات مع شركة سوليدير انترناشونال - بي إل سي كما يلي:

(أ) تتعلق الإتفاقية الأولى بتقديم شركة سوليدير الى شركة سوليدير انترناشونال بي إل سي خدمات استشارية وهندسية وفنية متخصصة. إن مدة الإتفاقية عشر سنوات قابلة للتجديد سنوياً ولمدة اقصاها عشرون سنة. تتقاضى شركة سوليدير اتعاباً عن الخدمات والخبرات التي تقدمها تعادل قيمة جميع الأعباء التي تتكبدها الشركة لتقديم هذه الخدمات.

(ب) تتعلق الإتفاقية الثانية بتفريغ 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 انترناشونال بي إل سي.

(ت) تتعلق الإتفاقية الثالثة بمنح شركة سوليدير انترناشونال بي ال سي الحق الحصري بإستعمال الإسم والعلامة التجارية خارج منطقة وسط مدينة بيروت ويكون هذا الحق غير قابل للتفرغ عنه للغير. ان مدة هذه الإتفاقية هي خمسة وعشرون سنة أو خمس سنوات بعد انهاء اتفاقية الخدمات المشار اليها أعلاه، ايهما يأتي أولاً.

- بلغ الرصيد المدين المتوجب من شركة سوليدير انترناشونال بي ال سي الذي يمثل المصاريف المحملة على الشركة المذكورة ودفعات أخرى عنها مبلغ ٣٢,٢٦١ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩.
- يشغل رئيس مجلس الإدارة الدكتور ناصر الشماع صفة رئيس مجلس إدارة شركة سوليدير انترناشونال بي ال سي.
- أعلنت شركة سوليدير انترناشونال بي ال سي خلال العام ٢٠١٩ عن برنامج إعادة شراء لأسهما. وقد قامت خلال العام بإعادة شراء ١٥,٧٢٨ سهماً مملوكاً من شركة سوليدير مما نتج عنه تخفيض لإستثمار سوليدير في شركة سوليدير انترناشونال بي ال سي بمبلغ ١,٩٣ مليون دولار أميركي.

٨. شركة "سيتي ماكوز ش.م.م."

- بلغ الرصيد المدين المتوجب من شركة "سيتي ماكوز ش.م.م."، وهي مملوكة بالكامل من شركة سوليدير انترناشونال بي ال سي، مبلغ ٦٥,٨٩٧ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩.

٩. شركة "BCD Cinemas SAL"

- تتمثل شركة سوليدير كعضو مجلس إدارة في شركة "BCD Cinemas, SAL" وهي شركة مساهمة لبنانية تم تأسيسها في أيلول ٢٠١٢ وتملك شركة سوليدير ش.م.ل. ٤٠٪ من أسهمها.
- بلغ الرصيد المدين المتوجب من شركة "BCD Cinemas, SAL" مبلغاً وقدره ٢,١٥٧,٥٠٤ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩.

١٠. شركة "بيروت العقارية للإدارة والخدمات ش.م.ل."

- تتمثل الشركة كعضو مجلس إدارة في شركة "بيروت العقارية للإدارة والخدمات ش.م.ل." وهي شركة مساهمة لبنانية تملك الشركة ٤٥٪ من أسهمها، وتجدر الإشارة الى إن هذه الشركة هي قيد التصفية.

١١ . شركة بيروت هوسيتالتي كومباني ش.م.ل. (هولدنغ)

- قامت الشركة خلال العام ٢٠١٩ بشطب الارصدة المدينة لشركة بيروت هوسيتالتي كومباني ش.م.ل. (هولدنغ) المملوكة بالكامل من شركة سوليدير بمبلغ ٦,٥٠٠,٠٠٠ دولار أميركي.

١٢ . Cedrus Investment Bank SAL

- قام مصرف "Cedrus Investment Bank SAL" خلال العام ٢٠١٩ بشراء عقار في منطقة المرفأ من شركة سوليدير بمبلغ ١٣,٥ مليون د.أ.
- يشغل نائب رئيس مجلس الادارة الدكتور غازي يوسف صفة عضو مجلس ادارة في مصرف "Cedrus Investment Bank SAL".

١٣ . إن أعضاء مجلس الادارة الاتية اسماؤهم لهم صفة رؤساء او اعضاء في مجالس ادارة شركات تتعاطى اشغال التطوير

العقاري بما فيها الضم والفرز والمشاريع العقارية وهي اشغال مشابهة للنشاطات التي تتعاطاها شركة سوليدير ولا يوجد اي اتفاق مباشر او غير مباشر بينهم وبين الشركة حاليا:

- الأستاذ روفائيل صباغة: شركة "Restos Saint-Nicolas SAL".
 - الأستاذ زياد أبو حمرا: شركة "Byblos Seaside Residence Holding SAL" وشركات عقارية أخرى.
 - الأستاذ محمد شقير: "Benchmark Holding SAL" وشركات عقارية أخرى.
 - الأستاذ نادر الحريري: "Gateways Venture Holding SAL" وشركات عقارية أخرى.
- لقد أتينا على ذكر المعلومات المبينة أعلاه الخاصة بالاتفاقيات المعقودة والعلاقات القائمة بين الشركة وأعضاء مجلس ادارتها والفرقاء الآخرين المذكورين اعلاه وذلك لاطلاعكم عليها لتتخذوا القرارات الخاصة بشأنها .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،

ديلويت اند توش
ديلويت اند توش

إرنست ويونغ
إرنست ويونغ

بيروت - لبنان
٢٢ حزيران ٢٠٢٠