

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

تقرير مفوض المراقبة
وفقا للمادة ١٥٨ من قانون التجارة اللبناني
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

EYنبلي عالمياً
أفضل للعمل

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

هاتف: +٩٦١ ١٧٦٠ ٨٠٠
فاكس: +٩٦١ ١٧٦٠ ٨٢٢/٣
berut@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) ١ ٣٦٤ ٧٠٠
للإعلامات والتواصل مع المحترمين
www.deloitte.com

الشركة اللبنانية لتطوير وإعادة إعمار

وسط مدينة بيروت ش.م.ل.

بيروت - لبنان

عملاً بمتطلبات المادة ١٥٨ من قانون التجارة اللبناني، نبين أدناه العمليات بين الشركة والأشخاص المذكورة في الفقرتين ١ و ٢ من هذه المادة التي خضعت لترخيص مجلس الإدارة المسبق، والتي تم ابلاغنا عنها من قبل مجلس الإدارة وبناء على تدقيقنا للبيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ والتي أصدرنا بشأنها تقريرنا السلي بتاريخ ١٧ آب ٢٠٢٢ والتأكدات التي استلمناها من الإدارة.

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 الإدارة الدكتور غازي يوسف صفة عضو مجلس إدارة في "MedSecurities SAL" التابعة لمجموعة البحر المتوسط ش.م.ل. بلغت أتعاب نائب رئيس مجلس الإدارة الدكتور غازي يوسف الموكل بالاستشارات المتعلقة بعلاقات الشركة بالغير خلال العام ٢٠٢١ مبلغ ١٧٤,٠٠٠ دولار أميركي.

- خلال العام ٢٠٢١، تم تسديد الرصيد الدائن للشركة المقربة "Group Med Insurance and Reinsurance Company SAL" كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ وقدره ٢١٦,٨٧٧ دولار أميركي. وقد بلغت قيمة التعاملات ١,٣٨٤,٢٠٨ دولار أميركي خلال سنة ٢٠٢١.

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

- تتعامل الشركة مع بنك سوسيتيه جنرال في لبنان ش.م.ل. بالحساب الجاري وحساب ودائع لأجل وعمليات مصرفية أخرى.
- تتعامل الشركة مع "Fidus SAL – SGBL Group" بعمليات شراء أسهم مما يترتب عنه أتعاب وساطة مالية بلغت قيمتها ٧٦,٩٥٦ الف دولار اميركي خلال عام ٢٠٢١.
- يشغل عضو مجلس الادارة الاستاذ زياد ابو حمرة صفة 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 ٣١,٤٦ 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 ١٢,٤٨ مليون دولار أميركي. وتم تسجيل رصيد الثمن البالغ ٢٥,٢ مليون دولار أميركي كسندات دين تستحق مع الفوائد في العام ٢٠١١ بفائدة ليور 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 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 ٢٠٢٠.
- تمت زيادة رأس مال شركة "انماء واجهة بيروت البحرية ش.م.ل." في العام ٢٠١٥ إلى مبلغ ٢٢,٤٨ مليون دولار، بحيث بقيت حصة شركة سوليدير بنسبة ٥٠٪ من الشركة المذكورة.
- بلغ الرصيد المدين المتوجب على شركة "انماء واجهة بيروت البحرية ش.م.ل." لصالح شركة سوليدير مبلغ ٢٩,٨٧٦,٧٦٥ دولار اميركي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٠ بحيث يمثل مبلغ ٢٩,٥٣٥,٧٥٠ دفعة مقدمة على شراء ١٤ وحدة سكنية و ١١٠ موقف للسيارات. أما الرصيد البالغ ٣٤١,٠١٥ دولار فيمثل خدمات وأعباء مختلفة دفعتها شركة سوليدير عن شركة "انماء واجهة بيروت البحرية ش.م.ل.". وقد تم خلال العام ٢٠٢١ تملك ١٤ وحدة سكنية و ١١٠ موقف للسيارات بالكامل من قبل شركة سوليدير.

- بلغ الرصيد المدين المتوجب على شركة "انماء واجهة بيروت البحرية ش.م.ل." لصالح شركة سوليدير مبلغ ٢٠٠,٤٠٥ دولار اميركي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢١.
- خلال عام ٢٠٢١، تم تحقق رصيد الأرباح الغير المحققة الناتجة عن بيع عقارات لشركة "انماء واجهة بيروت البحرية ش.م.ل." بمبلغ ١٠,٧٥٠,٠٠٠ دولار اميركي.
- يشغل عضو مجلس الإدارة السيد روفائيل صباغة صفة عضو مجلس إدارة شركة "انماء واجهة بيروت البحرية ش.م.ل."
- تملك شركة سوليدير ١,٦٨٪ من شركة "STOW Waterfront Holding SAL" وهي مساهم في شركة "انماء واجهة بيروت البحرية ش.م.ل."

٤. شركة سوليدير مانجمنت سرفيسز ش.م.ل.

- بلغ صافي قيمة الخدمات المتبادلة بين شركة سوليدير مانجمنت سرفيسز ش.م.ل.، وهي شركة مملوكة بالكامل من شركة سوليدير، وشركة سوليدير ش.م.ل. خلال العام ٢٠٢١ مبلغا وقدره ٣,٤٦٢,٠٩٦ دولار اميركي.
- بلغ صافي الرصيد الدائن لشركة " سوليدير مانجمنت سرفيسز ش.م.ل." مبلغ ٢٨٢,٨٦٨ دولار اميركي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢١.
- قررت الجمعية العمومية غير العادية لشركة سوليدير مانجمنت سرفيسز ش.م.ل. المنعقدة بتاريخ ٢٠ أيلول ٢٠٢١ توزيع أرباح بمبلغ ٨٠,٥٢٨ دولار اميركي تم قبضها وقيدها في حساب النتيجة خلال السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١.

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

- بلغ صافي الرصيد المدين لشركة " سوليدير مانجمنت سرفيسز ش.م.ل. (أوف شور)" مبلغ ١,٣٢٦ دولار اميركي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢١.

٦. 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 راسمال شركة سوليدير انترناشونال. بلغ الرصيد المدين لشركة سوليدير انترناشونال هولدنغز ش.م.ل. (شركة قابضة) مبلغ ٣٥,٥٢١ دولار اميركي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ 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 ١٤ تموز ٢٠٢٠ تخفيضاً ثانياً على رأس مال الشركة بمبلغ ٤,٤ مليون دولار أميركي ليصبح ١٩٢,٤ مليون دولار أميركي. وكانت الجمعية العمومية غير العادية لشركة سوليدير إنترناشونال هولدينغز (قابضة) المنعقدة بتاريخ ٢٧ تموز ٢٠١٩ قد قررت تخفيضاً أولاً في رأس مال الشركة بمبلغ ٢١,٨٦ مليون دولار ليصبح ١٩٦,٨ مليون دولار كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٩.

٧. شركة سوليدير انترناشونال بي أل سي - دبي

- وقعت الشركة في حزيران ٢٠٠٧ ثلاثة اتفاقيات مع شركة سوليدير انترناشونال - دبي كما يلي:

(أ) تتعلق الإتفاقية الأولى بتقديم شركة سوليدير الى شركة سوليدير انترناشونال بي ال 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. لم تتقاضى شركة سوليدير أية أتعاب خلال العام ٢٠٢١.

(ب) تتعلق الإتفاقية 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 انترناشونال بي ال سي.

(ت) تتعلق الإتفاقية الثالثة بمنح شركة سوليدير انترناشونال بي ال سي الحق الحصري باستعمال 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 انتهاء اتفاقية الخدمات المشار إليها أعلاه، أيهما يأتي أولاً. جرى تعديل الاتفاقية المذكورة بموجب ملحق أبرم بين الأطراف المعنية في نيسان ٢٠٢١ يقضي بأن تكون مدة الاتفاقية خمس وعشرون سنة أو في حال إفلاسها أو إخلالها بموجباتها التعاقدية الأخرى، أيهما يأتي أولاً.

- بلغ الرصيد المدين المتوجب من شركة سوليدير انترناشونال بي أل سي الذي يمثل المصاريف المحتملة على الشركة المذكورة ودفعات أخرى عنها مبلغ ٣٢,٢٦١ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١.

- يشغل رئيس مجلس الإدارة الدكتور ناصر الشماخ صفة رئيس مجلس إدارة شركة سوليدير انترناشونال بي أل سي.

٨. شركة "سي تي ماكرز ش.م.م." - خلال العام ٢٠٢١، تم تسديد الرصيد المدين البالغ ٥٦,٣٥٩ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ المتوجب من شركة "سي تي ماكرز ش.م.م."، وهي مملوكة بالكامل من شركة سوليدير انترناشونال بي آل سي.
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 ٢,٥٦١,٣٦٧ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١.
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 إلى إن هذه الشركة هي قيد التصفية.
١١. شركة بيروت هوسبيتاليتي كومباني ش.م.ل. (هولدنغ) - بلغ الرصيد المدين المتوجب من شركة بيروت هوسبيتاليتي كومباني ش.م.ل. (هولدنغ) مبلغاً وقدره ١٠,٠٠٠ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١.
١٢. بنك Cedrus Investment Bank SAL - يشغل نائب رئيس مجلس الإدارة الدكتور غازي يوسف صفة عضو مجلس إدارة في مصرف "Cedrus Investment Bank SAL".
١٣. إن أعضاء مجلس الإدارة الآتية اسماؤهم لهم صفة رؤساء أو أعضاء في مجالس إدارة شركات تعاطى اشغال التطوير العقاري بما فيها الضم والفرز والمشاريع العقارية وهي اشغال مشابحة للنشاطات التي تتعاطاها شركة سوليدير ولا يوجد اي اتفاق مباشر او غير مباشر بينهم وبين الشركة حالياً:
- الأستاذ روفائيل صباغة: شركة Restos Saint-Nicolas ش.م.ل.
- 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

وقد أكدت لنا إدارة الشركة بأنه لا يوجد أية عمليات، عقود، اتفاقيات أو التزامات أخرى خلال العام ٢٠٢١ بين الشركة والأشخاص المذكورة في الفقرتين ١ و ٢ من المادة ١٥٨ من قانون التجارة اللبناني، تخضع لترخيص مسبق من مجلس الإدارة، وفقاً لأحكام هذه المادة. كما أكدت لنا ان جميع العمليات، العقود، الاتفاقيات والالتزامات الأخرى بين الشركة والأشخاص المذكورة في الفقرتين ١ و ٢ من هذه المادة خلال العام ٢٠٢١ كان موضوعها عمليات عادية بين الشركة وزبائنها ومستثناة من هذا الموجب ومن احكام الترخيص.

تنص المادة ١٥٨ من قانون التجارة اللبناني على أنه في جميع الحالات لا يعتبر الترخيص نافذاً إلا بعد مصادقة الجمعية العمومية عليه.

ان مسؤوليتنا هي تقديم للجمعية العمومية تقريرنا الخاص المتعلق بالعقود والاتفاقيات والالتزامات التي خضعت للترخيص المسبق والتي تم ابلاغنا عنها من قبل مجلس الإدارة. ليس لنا أية ملاحظة بهذا الخصوص.

ديلويت آند توش
ديلويت آند توش

إرنست ويونغ
إرنست ويونغ

بيروت - لبنان

١٧ آب ٢٠٢٢

بيروت في ٢٢ أيلول ٢٠٢٢

جانب بورصة بيروت المحترمين
انتباه الدكتور غالب محمصاني المحترم
رئيس لجنة بورصة بيروت بالإنبابة
بيروت - لبنان

الموضوع: ايداعكم التقارير العامة والخاصة للشركة اللبنانية لتطوير وإعادة إعمار وسط مدينة بيروت ش.م.ل. (سولدير) (فيما يلي "الشركة") للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

تحية واحتراماً وبعد،

بالإشارة الى الموضوع أعلاه وعملاً بمبدأ الأفصح والشفافية والذي يقتضي على الشركات المدرجة على بورصة بيروت التقيد به عملاً بالمادة ٩١ من النظام الداخلي للبورصة،

وبضوء دعوة الجمعية العمومية العادية السنوية للشركة للانعقاد بتاريخ ٧ تشرين الأول ٢٠٢٢ للبت بالحسابات المالية للشركة الموقوفة في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ بعد الاستماع الى التقارير العامة والخاصة المتفرقة كما ولمنح تراخيص سنوية،

نرجو التفضل بإيجاد ربطاً التقارير الموجهة للجمعية العمومية السنوية التي ستعقد في ٧ تشرين الأول ٢٠٢٢ التالية:

١. تقرير مجلس الادارة العام الموجه للجمعية العمومية عن أنشطة الشركة خلال العام ٢٠٢١؛
٢. تقرير مجلس الادارة الخاص وفقاً للمادة ١٥٨ و ١٥٩ من قانون التجارة اللبناني؛
٣. التقرير الخاص لمفوضي المراقبة حول التعامل بين الشركة ومجلس الادارة وفقاً للمادة ١٥٨ و ١٥٩ من قانون التجارة اللبناني وحول التعامل بين الشركة والشركات المقربة؛
٤. تقرير مفوض المراقبة العام حول البيانات المالية المستقلة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١؛
٥. تقرير مفوض المراقبة العام حول البيانات المالية المجمع للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١.

وإننا نبدي استعدادنا لتزويدكم بأية توضيحات إضافية بالخصوص المشار اليه.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام



راني كريمه
نائب المدير العام

نسخة الى: السيد خليل غلاييني - رئيس وحدة الرقابة على الأسواق