

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 ٢٠٢٠

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. (الشركة) عملاً باحكام المادة ١٥٨ من قانون التجارة اللبناني التي توجب ان يخضع كل تعامل مع اعضاء ورئيس مجلس الادارة والمدير العام 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 يمتلك 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 تبينها هنا استنادا الى التصريحات الخطية التي قدمها لنا مجلس الادارة بتاريخ ٢ تموز ٢٠٢١ والى حسابات الشركة لعام ٢٠٢٠ .

#### 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 ٢٠٢٠ 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 وقدره ٢٤٢,٤١٥ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠. وقد بلغت قيمة التعاملات ١,٦٣٦,٣٩٥ دولار أميركي خلال سنة ٢٠٢٠.

#### 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 ٥٢ الف دولار أميركي خلال عام ٢٠٢٠.

- شغل عضو مجلس الادارة الاستاذ زياد ابو حمرة صفة نائب مدير عام في "Fidus SAL – SGBL Group" خلال النصف الأول من العام ٢٠٢٠ 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 ليبرو 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 ٢٢,٨ 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 ٢٩,٨٧٦,٧٦٥ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الأول 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 دفعت عن الشركة التابعة.
- سددت الشركة خلال عام ٢٠٢٠ الرصيد الدائن لشركة "انماء واجهة بيروت البحرية ش.م.ل." والبالغ 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 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 ٢٠٢٠ مبلغاً وقدره ١,٩٣٠,٣٢٤ دولار أميركي.
- بلغ صافي الرصيد الدائن لشركة "سوليدير مانجمنت سرفيسز ش.م.ل." مبلغ ٨٣٢,٢٠٦ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

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

- خلال العام ٢٠٢٠ قامت الشركة بشطب الرصيد المدين المتوقع من شركة سوليدير مانجمنت سرفيسز ش.م.ل. (أوف شور) وهي شركة مملوكة بالكامل من شركة سوليدير والبالغ ٥,٦٥٠,٩٦٩ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ والذي يمثل خدمات وأعباء مختلفة دفعت عن الشركة التابعة.

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 ٣٩,٢٨٪ من رأسمال شركة سوليدير انترناشونال. بلغ الرصيد المدين لشركة سوليدير انترناشونال هولدنغز ش.م.ل. (شركة قابضة) مبلغ ١٢,١٩٨ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ 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 انترناشونال 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 الأول ٢٠١٩.

- قررت الجمعية العمومية الغير عادية لشركة سوليدير انترناشونال هولدنغز ش.م.ل. (شركة قابضة) المنعقدة بتاريخ ١٤ تموز ٢٠٢٠ توزيع أرباح بمبلغ ٢,٦ مليون دولار أميركي تم قبضها وقيدتها في حساب النتيجة.

٧. شركة سوليدير انترناشونال بي آل 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. تقاضى شركة سوليدير اتعاباً عن الخدمات والخبرات التي تقدمها تعادل قيمة جميع الأعباء التي تتكبدها الشركة لتقديم هذه الخدمات.

(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 بدأها وذلك لصالح شركة سوليدير انترناشونال بي ال 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 إليها أعلاه، أيهما يأتي أولاً. جرى تعديل الإتفاقية المذكورة بموجب ملحق أبرم بين الأطراف المعنية في نيسان ٢٠٢١ يقضي بأن تكون مدة الإتفاقية خمس وعشرون سنة أو في حال إفلاسها أو إخلالها بموجباتها التعاقدية الأخرى، أيهما يأتي أولاً.

- بلغ الرصيد المدين المتوجب من شركة سوليدير انترناشونال بي ال سي الذي يمثل المصاريف المحتملة على الشركة المذكورة ودفعات أخرى عنها مبلغ ٣٢,٢٦١ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.
- يشغل رئيس مجلس الإدارة الدكتور ناصر الشماع صفة رئيس مجلس إدارة شركة سوليدير انترناشونال بي ال سي.

#### ٨. شركة "سي تي مراكز ش.م.م."

- بلغ الرصيد المدين المتوجب من شركة "سي تي مراكز ش.م.م."، وهي مملوكة بالكامل من شركة سوليدير انترناشونال بي ال سي، مبلغ ٥٦,٣٥٩ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

#### 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 ٢,٣٨٤,٣٨٦ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

#### 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 ٢٠٢٠.

**بنك Cedrus Investment Bank SAL** .١٢

- يشغل نائب رئيس مجلس الادارة الدكتور غازي يوسف صفة عضو مجلس ادارة في مصرف " Cedrus Investment Bank SAL".

.١٣ قامت الشركة خلال عام ٢٠٢٠ بالغاء عقد بيع أرض مع أحد أعضاء مجلس الادارة بقيمة ٤ مليون دولار أميركي.

.١٤ إن أعضاء مجلس الادارة الاتية اسمائهم لهم صفة رؤساء او أعضاء 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 حالياً:

- الأستاذ روفائيل صباغة: شركة Restos Saint-Nicolas ش.م.ل.
- الأستاذ زياد أبو جمرا: 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 بشأنا .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،

ديلميت أند توش  
ديلميت أند توش

الاستاذ  
إرنست ويونغ

بيروت - لبنان

٢٦ تموز ٢٠٢١