

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 ٢٠٢٣



لبناني عالمياً  
أفضل للعمل

إرنست ويونغ شركة مدنية مهنية  
بناية ستاركو  
مبنى ب الجنوبي - طابق ٩  
ميناء الحصن، شارع عمر داعوق  
صندوق بريد: ١١-١٦٢٩، رياض الصلح  
بيروت - ١١٠٧٢٠٩٠، لبنان  
هاتف: +٩٦١ ١٧٦٠٨٠٠  
فاكس: +٩٦١ ١٧٦٠٨٢٢/٣  
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) ١٣٦٤٧٠٠  
فاكس: +٩٦١ (٠) ١٣٦٧٠٨٧  
www.deloitte.com

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

عملاً بمطالبات 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 ٢٠٢٣ والتي أصدرنا بشأنها تقريرنا السلبي بتاريخ ٣ كانون الأول ٢٠٢٤ والتأكدات التي استلمناها من الإدارة.

## ١. مجموعة بنك البحر المتوسط ش.م.ل.

- تعامل الشركة مع بنك البحر المتوسط ش.م.ل. و "Bank Med Suisse SA" بالحساب الجاري وحساب ودائع لأجل 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 ٢٠٢٣ مبلغ ١٧٤,٠٠٠ دولار أميركي.
- بلغ الرصيد الدائن للشركة المقربة "Group Med Insurance and Reinsurance Company SAL" كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ مبلغ وقدره ٤٧٣,٣٤٩ دولار أميركي. وقد بلغت قيمة التعاملات ٨٧٩,٤٥٨ دولار أميركي خلال سنة ٢٠٢٣. وبلغت قيمة الاعباء لسنة ٢٠٢٣ قيمة ٤٢٥,٩٦٨ دولار أميركي.

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

- تعامل 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 ٩٨,٢٤٠ الف دولار اميركي خلال عام ٢٠٢٣.
- يشغل عضو مجلس الادارة الاستاذ زياد ابو جمره 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 ٣١,٦ 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 ١٢,٤٨ 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 اعتباراً من ١ كانون الأول ٢٠١٨ مع إيقاف احتساب الفوائد. بلغت الفائدة السارية غير المقبوضة مبلغ ٢١,٣٧٥,٩٠٠ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠. سددت الشركة المذكورة مبلغ مليون دولار أميركي في العام ٢٠٢٣ كدفعة على الحساب.

- 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.

- تملك شركة سوليدير ١,٦٨٪ من شركة "Stow Waterfront Holding SAL" وهي مساهم في شركة "انماء واجهة بيروت البحرية ش.م.ل."

- يشغل عضو مجلس الإدارة الأستاذ زياد أبو جمره صفة عضو مجلس إدارة في شركة انماء واجهة بيروت البحرية ش.م.ل.

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

- عقدت الشركة في النصف الثاني من العام ٢٠٢٣ صفقة تقضي ببيع أسهمها في الشركة التابعة " سوليدير مانجمانت سرفيسز ش.م.ل."، وجرى تغيير اسم الشركة قبل نهاية العام ٢٠٢٣ والشركة بانتظار استكمال المعاملات في الإدارات الرسمية المعنية لتسجيل هذه الصفقة في السجل التجاري. وبالتالي لم تعد لشركة سوليدير أي ملكية أو حقوق أو موجودات في الشركة المذكورة.

٥. شركة سوليدير مانجمانت سرفيسز ش.م.ل. (أوف شور)
- بلغ صافي الرصيد المدين لشركة " سوليدير مانجمانت سرفيسز ش.م.ل. (أوف شور)" مبلغ ٥,٤٦٣ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣.
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 برأسمال يبلغ ١٩٢,٤ مليون دولار أميركي وتملك ٣٩,٨٪ من رأسمال شركة سوليدير انترناشونال. بلغ الرصيد المدين من شركة سوليدير انترناشونال هولدنغز ش.م.ل. (شركة قابضة) مبلغ ٥٤,١٨٦ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ والذي يمثل اعباء وخدمات مختلفة دفعت عن الشركة المذكورة.
- يشغل الأستاذ زياد أبو جمره صفة عضو مجلس إدارة في الشركة المذكورة.
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 ٢٠٢٢.
- (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 ال سي.
- (ج) 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 للتفريغ عنه للغير. ان مدة هذه الإتفاقية هي خمسة وعشرون سنة أو خمس سنوات بعد انهاء اتفاقية الخدمات المشار إليها أعلاه، ايهما 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 الأخرين، أيهما يأتي أولاً.
- بلغ الرصيد المدين من شركة سوليدير انترناشونال بي أل سي الذي يمثل المصاريف المحتملة على الشركة المذكورة ودفعات أخرى عنها مبلغ ١٥٣,٢٢٦ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣.
- يشغل رئيس مجلس الإدارة الدكتور ناصر الشماع صفة رئيس مجلس إدارة شركة سوليدير انترناشونال بي أل سي. ويشغل الأستاذ زياد أبو جمره صفة عضو مجلس إدارة في الشركة المذكورة.

٨. شركة "سي تي ماكرز ش.م.م." - بلغ الرصيد المدين من شركة "سي تي ماكرز ش.م.م." ٣,٤٧٦ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣، هذه الشركة 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 من شركة "BCD Cinemas, SAL" مبلغاً وقدره ٤,١٧١,٥٧٨ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣.
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 من شركة بيروت هوسبيتاليتي كومباني ش.م.ل. (هولدنغ) مبلغاً وقدره ١٦,٦٤٦ دولار أميركي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣.
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 اسمائهم لهم صفة رؤساء أو أعضاء في مجالس إدارة 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 جرمه: 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



نبلي عالمنا  
أفضل للعمل



وقد أكدت لنا إدارة الشركة بأنه لا يوجد أية عمليات، عقود، اتفاقيات أو التزامات أخرى خلال العام ٢٠٢٣ 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 ٢٠٢٣ 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 أثير توش  
ديلويت آند توش

إرنست و يونغ  
إرنست و يونغ

بيروت - لبنان  
٣ كانون الأول ٢٠٢٤